

02.22.0 Bebauungsplan

„Leonhardstraße-Reiterweg“

II.Bez., KG St. Leonhard

Graz, 14.01.2026

Dok: 02.22.0_ERL_Auflage

Auflage des Entwurfs**ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 27.01.2014 ersucht die BK-Immo als Bevollmächtigte für den Eigentümer Herrn Mag. Markus Schmutz der Liegenschaft 334/1, 334/2 KG 63102 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.258, 93 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet WA II.01 mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Im Zuge einer Kooperation mit der TU-Graz / Institut für Bauen im Bestand und Denkmalpflege, im Rahmen einer Lehrveranstaltung, wurden städtebauliche Ideen als Grundlagen zur Entwicklung des zukünftigen Bebauungsplanes für das Planungsgebiet „Leonhardstraße – Reiterweg“ erarbeitet. Die daraus entwickelten wesentlichen Bebauungsvorschläge bzw. deren Qualitäten wurden bei einem öffentlich abgehaltenen „Bürgerdialog“ präsentiert und diskutiert. Die aus diesem Prozess gewonnenen Erkenntnisse wurden in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen in das vorliegende Gestaltungskonzept eingearbeitet und das vorliegende Bebauungsplankonzept erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet hoher Dichte § 13

Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:

Für das teilweise bereits bebaute und teils unternutzte Planungsgebiet wurde eine Nachverdichtungsstrategie unter bestmöglicher Integration großer Grün- und Freiflächen und der erhaltenswerten Baumbestände erarbeitet.

Vorherrschend in der Umgebung des Planungsgebietes ist eine gründerzeitliche Bebauungsstruktur, straßenbegleitet mit erhöhten Sockelgeschoßen, mit der Ausnahme der Hochhäuser im Osten und der charakteristischen Vorstadthäuserzeile an der Leonhardstraße.

Die Verteilung der Baumassen folgt den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend dem 1.0 Räumlichen Leitbild und dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Dabei wird grundsätzlich die „Blockrandbebauung“ als Bebauungsweise festgelegt. Darin finden sich u. a. Zieldefinitionen wie z. B. Lärmabschottung bzw. Lückenschluss, Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche, Sicherung der Qualität von Innenhöfen, Erhöhung des Baumbestands u. v. m. .

Demnach werden im ggstl. Bebauungsplanentwurf die bebaubaren Bereiche an den Rändern des Planungsgebiets situiert. Dabei wird auf den Baumbestand, die Anforderungen aus den Aufschließungserfordernissen und die Bestandsgebäude reagiert.

Die südlich am Leonhardbach gelegenen Baumassen rücken von diesem nach Vorgaben aus der Abteilung für Grünraum und Gewässer großzügig ab, um über einen öffentlichen Interessentenweg, eine Anbindung für Einsatzfahrzeuge, Baustelleneinrichtung, Müllentsorgung u. dgl. an das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten. Dieser ermöglicht, die länglichen Grundstücke im südlichen Bereich zu bebauen.

Die Gebäude an der Leonhardstraße Nr. 88 bis 94 befinden sich innerhalb der Schutzzone III lt. GAEG. Sie sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten. Daher wird eine bauliche Nachverdichtung im Sinne von Aufstockungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung beschränken sich dadurch überwiegend auf den südlichen Bereich des Planungsgebiets bzw. auf den Bereich entlang des Reiterwegs.

Eine Zufahrt von der Leonhardstraße aus, ist aus städtebaulichen- und verkehrstechnischen Gründen, aber auch aufgrund der Schutzwürdigkeit der Bebauung an der Leonhardstraße Nr. 88-94 nicht möglich.

Tief ins Grundstück führende bestehende Hofbebauungen bzw. Zubauten der Gebäude entlang der Leonhardstraße wurden von der Möglichkeit einer Neuerrichtung aufgrund der Anforderung zur Sicherung der Qualität der Innenhöfe ausgenommen. Allerdings wurden 1-geschoßige Zubauten ermöglicht, die einer „Entkernung“ des Innenhofes nicht widersprechen.

Die Festlegungen der zukünftigen Gebäudehöhen orientieren sich an der höhenmäßig vorgefundenen bestehenden ca. 8,50 m bis ca. 23,0 m hohen Bebauung der Umgebung. Als nicht ortsüblich wird in diesem Zusammenhang die Hochhausbebauung mit ca. 42,50 m Höhe genannt.

Dabei wird im vorliegenden Gestaltungskonzept,

- die unter schutzgestellte Häuserreihe an der Leonhardstraße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m bzw. max. Gesamthöhe von 10,0 m (1-2-geschoßig) beibehalten;
- am Reiterweg eine zukünftige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m bzw. max. Gesamthöhe von 19,5 m Bebauung (3-4-geschoßig) und
- entlang des Leonhardbaches eine zukünftige Bebauung mit einer maximale Gebäudehöhe von 11,00 m bzw. max. Gesamthöhe von 19,5 m (4G + Penthouse) vorgeschlagen.

Aufgrund der Hochwassersituation wird ein erhöhtes Erdgeschoßniveau für eine Bebauung innerhalb der Gefahrenzone-Hochwasser festgelegt. Weitere Festlegungen bezüglich der Erdgeschoßzonen wurden insofern getroffen, als dass bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß, dieses erhöht herzustellen ist, um über eine „Anpassung“ der Raumhöhen, Nutzungsoptionen für andere Nutzungen (kommerziell oder öffentlich) zu ermöglichen. Weiters wurde im Kreuzungsbereich Leonhardstraße-Reiterweg bzw. im nördlichen Bereich der zukünftigen Bebauung des Reiterweges, eine Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen.

Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des gegenständlichen Bereichstyps „Blockrandbebauung“ und darüber hinaus, charakterprägend im Gebietsbereich.

Um den Straßenquerschnitt des Reiterweg hinsichtlich des Standes der Technik und der Aufenthaltsqualität aufzuwerten, ergibt sich der straßenseitige Verlauf der zukünftigen Baugrenzlinie der von der bestehenden Straßenflucht weiter abrückt.

Dabei soll der Gehweg auf min. 2m verbreitert und ein 2,0 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen hergestellt werden.

Der Kreuzungsbereich Leonhardstraße – Reiterweg, soll zukünftig der Charakteristik der Leonhardstraße, welche in ihrem Verlauf immer wieder „platzartige Aufweitungen“ bzw. „platzähnliche Situationen“ bietet, gerecht werden und die zukünftige räumliche Situation somit als integraler „Bestandteil“ der Leonhardstraße wahrgenommen werden.

Eine Tiefgarage wird im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes verortet, dessen Zufahrtsmöglichkeit ausschließlich über den Reiterweg erfolgt.

Eine bestehende Zufahrt an der Leonhardstraße 98a kann erhalten bleiben.

Die Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden sollen die architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im Bebauungsplangebiet sichern.

Es wurden einerseits zu erhaltende Bäume definiert, andererseits Baumstandorte gesichert.

Hinweis: Der Entwurf des Bebauungsplanes wird im südlichen Bereich von einem Projekt zur Hochwasserfreistellung des Planungsgebiets, von der Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten, begleitet.

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen/Informationen vor:

- Stellungnahme der A 10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung
- Stellungnahme der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer:
 - Referat Grünraum und Freiraumplanung
- Stellungnahme der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer:
 - Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten

2. Verfahren

AUFLAGE

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 14.01.2026 über die beabsichtigte Auflage des 02.22.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 04.02.2025.

Die grundbürgerlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 05.02.2026 bis zum 02.04.2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

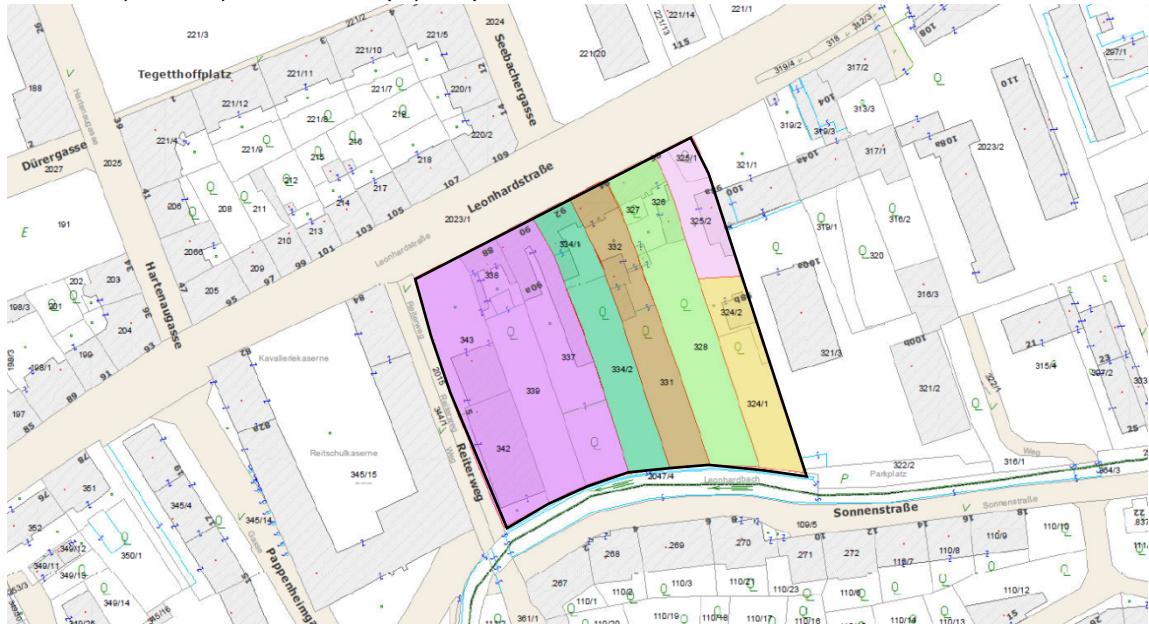
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9.258,93 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 11.12.2025 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen bzw. Institutionen.

Grundstücksnummern: 342, 343, 339, 338, 337, 334/2, 334/1, 331, 332, 328, 327, 326, 324/1, 324/2, 325/2, 325/1

Dienstbarkeiten und Servitute gemäß dem Grundbuchsauzug vom 11.12.2025:

Es bestehen folgende Dienstbarkeit:

- Gehen, Fahren, über Gst 325/1, 325/2



Katasterkarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“ lt. § 13.

4.08 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-1.Auflage (GR-Beschluss vom 06.07.2023):

Keine Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen 4.0 Entwicklungsplan ersichtlich.



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

§ 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.

§26 Naturraum und Umwelt

Topografie, Landschaft und Schutzgebiete

- (1) Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes durch:
 - Erhaltung und naturnahe Bewirtschaftung der Waldflächen.
 - Freihaltung der Waldränder durch Einhaltung eines Abstandes von mindestens 10 m zwischen Hauptgebäuden und Waldrändern. Dieses Maß kann reduziert werden, wenn ansonsten eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre (beispielsweise auf schmalen Bauplätzen).
 - Aktualisierung der Grenzen der bestehenden Landschaftsschutzgebiete Nr. 29 (westliches Grazer Hügelland), Nr. 30 (nördliches und östliches Hügelland) und Nr. 31 (Murauen).
 - Erstellung eines Sachprogramms Landwirtschaft und Landschaftspflege.
- (1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.

Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen.
- (2) Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild insbesondere durch:
 - den örtlichen topografischen Gegebenheiten angepasst Bauweisen,
 - weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeveränderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren, Minimierung der Eingriffe in Hanglagen insbesondere auch für die innere Verkehrserschließung.
- (3) Sicherung der Grünräume in der Stadt insbesondere durch:
 - Sparsame Ausweisung von neuem Bauland und Erhalt zusammenhängender Grünflächen auch im Siedlungsraum.
 - Erhalt von Inselwäldern bzw. dicht bestockten Flächen im inneren Stadtgebiet.
 - Erhalt und Stärkung von Wäldern mit Schutzfunktion insbesondere hinsichtlich Hangrutschung, Oberflächen und Hangwässer.
 - Neuanlage von Waldflächen („Klimawald“) als Klimaschutzmaßnahme und im Sinne der Biodiversität.
 - Anwendung des sog. Schwammstadtprinzips als Speicher-, Rückhalte- und Sickervolumen.

Gewässer

- (4) Freihalten eines Uferstreifens entlang natürlich fließender Gewässer von Bauland und Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotenzial erhöhen und Abflusshindernisse

darstellen, wie z.B. Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche sowie von Bodenentnahmeflächen in folgendem Ausmaß:

- an der Mur mindestens 20m ab Böschungsoberkante,
- an allen übrigen Gewässern mindestens 10m ab Böschungsoberkante.
- Für Baulückenschließungen sind Ausnahmen zulässig.

(4 a) Weitgehende Freihaltung der Ufer entlang natürlich fließender Gewässer vor jeglicher Bebauung und langfristige Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Uferbegleitvegetation entlang natürlicher Gewässer gemäß den Zielsetzungen des WRG 1959 idgF und dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen

- Festlegung eines Freihaltebereiches zu den natürlich fließenden Gewässern im Ausmaß von 20m (Mur) bzw. 10m (sonstige Fließgewässer), gemessen ab der Böschungsoberkante

Die Behörde kann hiervon in folgenden Fällen Ausnahmen genehmigen. Hierfür ist jedenfalls die Zustimmung des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans erforderlich.

- a) Bestandssanierungen,
- b) Bauführungen im öffentlichen Interesse (z.B.: Hochwasserschutzmaßnahmen, Brücken, Stege, Regenwasserentsorgungsleitungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion an der Mur und dgl.)
- c) Unterirdische Einbauten sowie Befestigungen von Verkehrsflächen innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 3- 10m bzw. 3 – 20m (Mur) gemessen ab der Böschungsoberkante
- d) Bebauungen im dicht verbauten Stadtgebiet innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 5 – 10m bzw. 5 – 20m (Mur), gemessen ab der Böschungsoberkante

4b) Erhalt und Weiterentwicklung des Mühlgangs als Gewässer und Grünachse im Stadtgebiet insbesondere durch

- Festlegung eines Freihaltebereichs zum Mühlgang im Ausmaß von 10m, gemessen ab der Böschungsoberkante. Eine Unterschreitung des Abstandes ist unter Abwägung der folgenden Ziele und Maßnahmen zulässig:
 - a) Sicherung eines Grünstreifens entlang des Gewässers
 - b) Schaffung von begleitenden und querenden Durchwegungen
 - c) Stärkung des naturnahen Charakters in den Außenbezirken
 - d) Bauen am Wasser im inneren Stadtbereich

(5) Berücksichtigung des Hochwasserabflusses HQ 30/100 sowie der roten und gelben Gefahrenzonen an den Grazer Bächen bei der Fortführung des Flächenwidmungsplanes, in der Bebauungsplanung und im Bauverfahren.

(6) Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern; Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen.

§26

Klima, Luft, Lärm

(7) Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 und gemeinsame Betrachtung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung

- Beachtung der Vorgaben aus dem Grazer Klimaschutzplan bei allen Planungs- und Infrastrukturmaßnahmen.
- Umsetzung und wiederkehrende Evaluierung des Grazer Klimaschutzplanes.
- Evaluierung und Fortführung des Aktionsplanes Klimawandelanpassung.
- Aufbau und Fortführung des Klima – Informationssystems.
- Modellierung und Simulation von Klimapfaden (2050) unter Einbeziehung von künftigen Stadtentwicklungsszenarien.
- Berücksichtigung von stadtclimatologischen Aspekten in Projekten der Stadtentwicklung und der Infrastrukturentwicklung.

- Forcierung des Einsatzes von klimafreundlichen Baustoffen durch städtebauliche Verträge und Festlegungen in Bebauungsplänen.

(7a) Erhalt stadtclimatologisch besonders sensibler Bereiche

- Erfassung und Erhalt der Funktion von besonders bedeutsamen klimawirksamen Flächen.
- Keine neuen Baulandausweisungen bzw. keine Ausweisungen von Sondernutzungsflächen im Freiland, die eine nachteilige Versiegelung ermöglichen, in sensiblen Bereichen.
- Überprüfung von Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen in betroffenen Baulandgebieten.

(7b) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:

- Erhalt der klimawirksamen Parkanlagen.
- Erhalt großer, zusammenhängender Freilandflächen und Wälder.
- Erhalt des Murraums als klimawirksame Nord-Süd-Achse.
- Erhalt der für das Grazer Windsystem wichtigen Bereiche der Kaltluftproduktion und der Frischluftschneisen.
- Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und auch kleineren Grün- und Waldflächen, insbesondere in dicht bebauten Gebieten.

(7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln

- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 40 und 80.
- Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen.
- Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.
- Entseiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen.
- Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen.
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen.

[...]

(8) Weitere Verbesserung der Luftgüte insbesondere durch:

- Verringerung der Weglängen und der Zwangsmobilität durch Stärkung der Stadtteilzentren der nutzungsdurchmischten Stadt und eines engmaschigen Wegenetzes für Geh- und Radverkehr.
- Reduktion der Emission aus Verkehr durch Attraktivierung der aktiven Mobilität und Verlagerung des unbedingt notwendigen MIV auf emissionsarme Antriebe.
- Reduktion der Emissionen aus der Industrie.
- Reduktion der Hausbrandemissionen zur Reduktion der Feinstaubbelastung:
- Umsetzung und laufende Aktualisierung des Kommunalen Energiekonzeptes.
- Ausbau der Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen.
- Einschränkung von Energieträgern mit hohen CO2- oder Feinstaubemissionen.
- Beibehaltung der Beschränkungszonen für die Raumheizung mit Festbrennstoffen.

- Klimawirksame Bebauungsbeschränkungen in Frischluftschneisen durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Baukörper (Geltungsbereich siehe Kartendarstellung „Klimatopkarte mit Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht“ im Teil E).
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
- Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche, großer zusammenhängender Freilandflächen und der Wälder.
- Überprüfung von Baulandrücknahmen und Bebauungsbeschränkungen in Bereichen der Kaltluftproduktion und von Frischluftschneisen auf Basis der Erkenntnisse aus dem Klimainformationssystem Graz.

(9) *Lärm:*

- Fernhalten gebietsfremder Lärmquellen aus Wohngebieten.
- Lärmschutzmaßnahmen entlang der übergeordneten Straßenzüge und entlang bestehender bzw. zukünftiger hochrangiger Schienenverkehrsänder (je nach vorhandenen Möglichkeiten objektseitige bzw. straßen-/bahnseitige Maßnahmen) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- Standortgerechte Situierung von Industrie- / Gewerbebetrieben und Wohnanlagen.
- Schaffung ruhiger Bereiche mittels geeigneter Bebauung (z.B. geschlossene Bebauungsweise entlang von Hauptverkehrsadern, Blockrandbebauung).
- Berücksichtigung der aktualisierten Fluglärmkurven bei Baulandausweisungen
- Reduktion der Geschwindigkeit von Kfz im Stadtgebiet.
- Verankerung klarer Vorgaben für Lärmobergrenzen bei Veranstaltungen in den Veranstaltungsrichtlinien (u.a. durch Beschränkung der Veranstaltungstage für einzelne Plätze).

[...]

Soziales Grün

- (10) Erhaltung bzw. Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (stadtteil- und quartierbezogene Park- und Grünanlagen), insbesondere in unzureichend ausgestatteten Stadtteilen, durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, insbesondere auch durch Ausweisung von Vorbehaltstümern.
- (11) Einführung von anzustrebenden Richtwerten (m^2/EW) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen.
- (12) Bereitstellung ausreichender Sport und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Sicherung der dafür erforderlichen Flächen:
- Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechender Ersatzflächen, Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen.
 - Berücksichtigung von Trend-Sportarten.
 - Schaffung von generationsübergreifenden Bewegungsmöglichkeiten
- (13) Vernetzung von Biotopen, Grünflächen und Freiräumen.
- (13a) Entsiegelung und entsprechende Bepflanzung von Verkehrsinseln und Straßenbegleitgrün zur Ausbildung von ökologischen Trittsteinen im Sinne des Erhalts der Artenvielfalt und der Biodiversität nach Maßgabe der Verkehrssicherheit.
- (14) Weitgehender Erhalt bestehender und Schaffung neuer Kleingartenanlagen bevorzugt in stadtranglagen.
- (15) Öffentliche Durchwegung und Einbindung von Kleingartenanlagen in einen Grünverbund, im Einvernehmen mit dem Landesverband der Kleingärtner Steiermarks.
- (16) Umwandlung von unter- bzw. nicht genutzten Kleingärten bevorzugt in öffentliche Parkanlagen.

- (17) Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten.
- (18) Evaluierung und Weiterentwicklung des Sachprogrammes Grünraum sowie der Biotoptkartierung.

Baulanddurchgrünung

- (19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum:

- Erhalt bestehender Alleen zumindest in ihrer Struktur.
- Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.
- Einsatz von Strauchpflanzungen, Staudenbeeten und Blühwiesen u.dgl. zur Bepflanzung von Verkehrsinseln, von Baumscheiben und in Bereichen ohne Baumstandorteignung.
- Entsiegelung bestehender Sperrflächen im Straßenraum.

- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.

Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.

- (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 und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in ergebundener Ausführung.

- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.
Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

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

- Flächendeckende Untersuchung des Stadtgebietes zur Identifizierung von stark betroffenen Gebieten insbesondere auf Basis der Erkenntnisse des KIS, der Topographie, der Baugrundkarte und der Versiegelungskarte.
- Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteil an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20% festzulegen.
- Erstellung von Niederschlagswässerbewirtschaftungskonzepten in Bebauungsplanverfahren in stark betroffenen Gebieten.
- Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse.
- Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen

- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

(23a) Festlegung eines Grünflächenfaktors entsprechend der Bereichstypen des räumlichen Leitbildes; Vollzug der Umsetzung des Grünflächenfaktors in sämtlichen baubehördlichen Verfahren und in den Verfahren gemäß STROG.

(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 60m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15cm auszuführen.
In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.
Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig.
Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.

Innerhalb der Grazer Altstadtschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission 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 ausgenommen im Bereich der Präsentations- und Lagerflächen der Automobilindustrie und des Autohandels.
- Beschränkung des Versiegelungsgrades.

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

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche nachzuweisen.

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

§27

Siedlungsraum und Bevölkerung

- (1) Ausweisung von ausreichend Wohnbauland im Flächenwidmungsplan unter Beachtung der Potentiale der Innenentwicklung.
- (2) Entwicklung neuer Wohngebiete vorrangig durch Flächenrecycling (z.B. ehemalige Gewerbe- oder Kasernenstandorte) unter Beachtung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes.
- (3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:
 - Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung.
 - Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
 - Konzentration der Außenentwicklung auf Bereiche, die infrastrukturell gut versorgt werden können.
 - Lenkung des kommunalen Wohnbaus in Gebiete mit ausreichender infrastruktureller Versorgung und guter ÖV-Anbindung.
- (3a) Erhöhung der sozialen Durchmischung durch Widmung von Vorbehaltstflächen für kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau und städtebauliche Verträge
- (4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
 - Klimaangepasste Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie der öffentlichen Grün- und Parkanlagen.
 - Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten.
 - Bedarfsgerechte Schaffung weiterer Wohnbereichsparks und privater Grünflächen
 - Gestaltung der Übergänge zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten und Industrieanlagen) unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen,
 - Schutz der Wohngebiete bei der Erschließung von Betriebsansiedlungen.
 - Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
 - Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
 - Begleitgrün an Verkehrsbändern.
- (4a) Reduktion von städtischen Wärmeinseln insbesondere durch:
 - Entsiegelung und Begrünung von öffentlichen Flächen nach Maßgabe funktionaler und verkehrstechnischer Anforderungen
 - Höchstmögliche Reduktion von Asphalt- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen, Platten- bzw. Pflasterbelegen (Beton, Naturstein), schottergebundener Decken u.dgl.
 - Schaffung und Erhalt eines dichten vitalen Baumbestandes
 - Vorschreibung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- (5) Durchgrünung von Parkplätzen, Industrie- und Lagerflächen sowie Industrie- und Gewerbegebieten.
- (6) Weitgehende Erhaltung der charakteristischen baulichen Qualitäten der Stadt.
- (7) Intensivierung der Bebauungsplanung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Landschaftsbildes:
 - in größeren, weitgehend unbebauten Gebieten.

- in für die Wahrnehmung der Stadt wichtigen Bereichen (z.B. an Einfallstraßen) und in Bereichen zur Setzung städtebaulicher Akzente (z.B. Hochhäuser).
- in Siedlungsbereichen mit erhaltenswerten Vorgärten und Innenhöfen.
- in Bereichen mit hoher Gestaltqualität (z.B. gründerzeitliche Villengebiete) und in Gebieten mit großem gestalterischem Verbesserungspotential.
- in Gebieten mit hoher Entwicklungsdynamik bzw. Umstrukturierungsdruck und in Gebieten mit hohem Entwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotential.
- für Sondernutzungen im Freiland nach Maßgabe der festgelegten Nutzung und des Standortes.

Wohnen

(8) Bedarfsgerechter und leistbarer Wohnbau im gesamten Stadtgebiet

- Prüfen des Einsatzes der Vertragsraumordnung für leistbares Wohnen und Baugruppen

(9) Vermeidung von Segregation im Wohnbau

- Festlegung eines angemessenen Wohnungsschlüssels in Bebauungsplänen für ein vielfältiges Wohnungsangebot.
- Festlegung einer Mindestwohnungsgröße in Bebauungsplänen.
- Gewährleistung einer Mindestausstattung an Gemeinflächen im Wohnbau, auch im Sinne der Förderung eines gesundheitsbewussten Verhaltens der Bevölkerung.
- Ausweisung von Vorbehaltstflächen für den Kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau vorzugsweise in Gebieten mit geringem Anteil an Gemeindewohnungen.

(10) Forcierung eines positiven Beitrages des Wohnbaus zum unmittelbaren urbanen Umfeld.

(11) Fortführung der Unterstützung für Wohnungslose.

[...]

§28

Soziale Infrastruktur

[...]

Kunst und Kultur, Baukultur

(5) Umsetzung und ständige Weiterentwicklung des „Weltkulturerbe Historische Altstadt Graz – Managementplans 2007“.

(6) Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Architektur bis hin zur Stadtmöblierung, Kunst im öffentlichen Raum):

- Weitgehende Erhaltung und Attraktivierung der alten Ortszentren.
- Attraktivierung der Einfahrtsstraßen.
- Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen auch in den Außenbezirken.
- Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild.

(7) Erhalt des Engagements der Stadt Graz für eine hochwertige Baukultur:

- Bekenntnis zu qualitätsvoller architektonischer Gestaltung und weiterhin Forcierung des Wettbewerbswesens bzw. anderer qualitätssichernder Verfahren zur Erreichung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.
- Fortführung des gelungenen Weges der Kombination zeitgenössischer Architektur mit der historischen Bausubstanz in den Stadtteilen.
- Beurteilung der Einfügung von baulichen Maßnahmen anhand der Gestaltqualität sowohl nach städtebaulichen als auch architektonischen Maßstäben.

(...)

[...]

Gesundheit

(...)

(13a) Förderung eines gesundheitsbewussten Verhaltens in der Bevölkerung insbesondere durch

- Berücksichtigung des gesundheitlichen Aspekts bei der verkehrsinfrastrukturellen Planung von Bauvorhaben.
- Kontinuierlicher Ausbau sicherer und barrierefreier Geh- und Radwege.
- Reduktion von Emissionen und Lärm aus dem Nahverkehr durch Priorisierung von Geh- und Radverkehr.
- Erhalt und Weiterentwicklung der regionalen Lebensmittelversorgung und der Produzentenmärkte.
- Erfassen und Kommunikation von klimawandelbedingten Veränderungen in Flora und Fauna sowie der angemessenen Reaktionen.
- Gewährleistung von adäquaten Müllentsorgungsbereichen im öffentlichen Raum sowie in den privaten Wohnanlagen.

(13b) Sicherstellung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels und der Klimakrise insbesondere durch:

- Verringerung der sommerlichen Überhitzung und der Entstehung von Hitzeinseln insbesondere durch Baumpflanzungen.
- Durchgrünung und Beschattung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege und Plätze)
- Bereitstellung des Elements Wasser im öffentlichen Raum (Kühlung, Trinkbrunnen), Nutzung von Meteor- und Fließgewässer.
- Entwicklung von klimawirksamen Standards für den öffentlichen Raum.

[...]

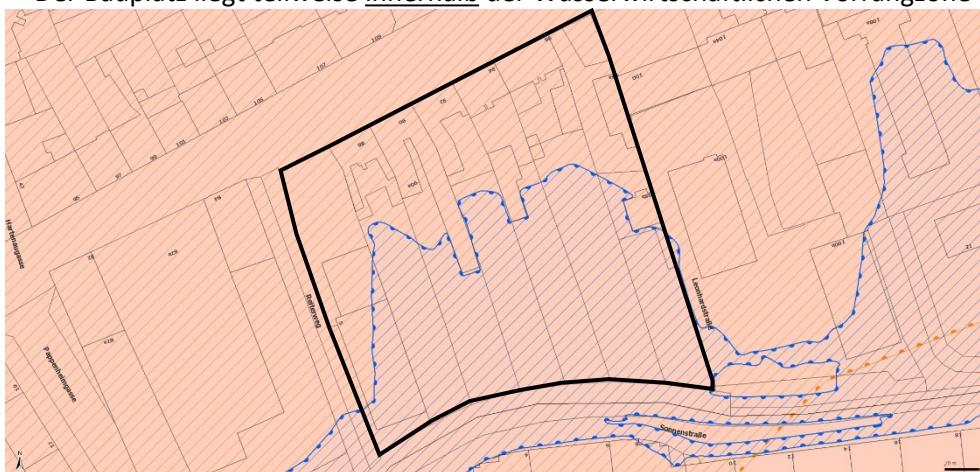
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung „Kernstadt“

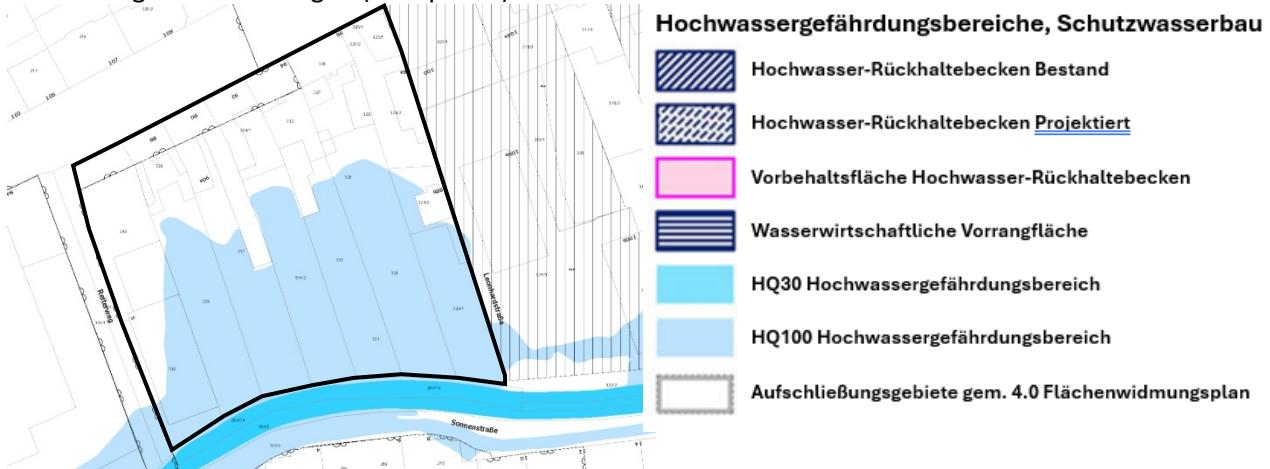
Der Bauplatz liegt teilweise innerhalb der Wasserwirtschaftlichen Vorrangzone



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).
Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Der Bauplatz liegt teilweise innerhalb der Altstadtschutzzone III.
(Gebäude an der Leonhardstraße 88, 90, 92, 94)
Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.
- Der Bauplatz liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 100

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln des Planungsgebietes (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben richtet sich in den jeweiligen Baugebietskategorien nach den Bestimmungen des §30 StROG 2010.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Der Bauplatz liegt gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild im,

Bereichstyp: **Nr. 2 – Blockrandbebauung**

Teilraum: **Nr. 2 – Gründerzeitviertel Gidorf – St. Leonhard - Jakomini**

Festlegungen zum Bereichstyp Nr.2, gem. 1.0 RLB



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Nr. 2 – Gründerzeitviertel Gidorf – St. Leonhard - Jakomini

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

Geschoßanzahl:	keine verbindliche Festlegung
Bebauungsgweise:	geschlossen
Lage zur Straße:	straßenraumbildend, straßenbegleitend
Funktionsdurchmischung:	im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;
Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz:	Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
Zulässige Formen des Parkierens:	Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;
sonstige Festlegungen:	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden; Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge. Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müssen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Ausmaß ihrer Auskragungstiefe einhalten. Eine Reduktion ist bei nachweislich historisch geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt.

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurden zum konkreten Bereichstyp bzw. Teilraum folgende Zieldefinitionen formuliert:

Ziele für den Bereichstyp

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

Festlegungen zum Teilraum Nr.2, gem. 1.0 RLB



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Teilraum 11 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini

Festlegungen innerhalb Teilraumes:

keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Der Teilraum zeichnet sich in den klassischen Gründerzeitvierteln durch hochwertige und repräsentative Fassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen auch darüber hinaus jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

Zielbeschreibung

- Die Gründerzeitviertel stellen besonders charakteristische Elemente der Grazer Stadtstruktur dar und sind größtenteils Schutzzone gemäß GAEG.
- Die eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien schaffen hohe Lebensqualität.

- Daher hat die Erhaltung der bestehenden räumlichen Qualitäten (geschlossene hofbildende Bebauung, Nutzungsdurchmischung, starke Durchgrünung durch grüne Innenhöfe und grüne Vorgärten, attraktive öffentliche Räume) oberste Priorität.
- Möglichkeiten für die maßvolle Weiterentwicklung bestehen in der Regel durch punktuelle Eingriffe im Sinne einer Ensemblekomplettierung (z.B. Dachbodenausbauten, Baulückenschlüsse), jeweils unter Berücksichtigung des Bestandes und Fortführung der eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien.

Festlegungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gem. § 6a des 1.0 RLB (2. „Blockrandbebauung“):

- Größe: Schriftzüge, Kleinstformat und Kleinformat¹⁾ möglich.
- Höhe: Max. Oberkante 2,50 m²⁾, Parapethöhe 1.OG bzw. Max. Oberkante 5,00 m¹⁾
- Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil **

¹⁾(Ausgenommen Werbeflächen auf Feuermauern, auf Feuermauern sind auch großflächigere Werbeanlagen zulässig unter Berücksichtigung der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild)

²⁾ Diese Höhenbeschränkung betrifft ausschließlich freistehende Werbeanlagen

Anmerkung:

Für die baukünstlerische Qualität der Werbeeinrichtung zur Einfügung in den betreffenden Stadtteil innerhalb der Altstadtschutzzone ist lt. GAEG 2008, ein Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission notwendig.

Ergänzungen hinsichtlich der Größe lt. § 6a des 1.0 RLB (2. „Blockrandbebauung“):

- Schriftzüge / Einzelbuchstaben: Schriftzüge bieten hervorragende Möglichkeiten der Einfügung von Werbung vor allem im Bereich historischer Baustrukturen (Blockrandbebauung, Villenviertel, Dorfgebiete, etc.). In Anlehnung an die Vorgaben des GAEG 2008 ist hierbei auf die Ausführung in Einzelbuchstaben und eine Abstimmung auf die Fassadengliederung zu achten. Eine Beleuchtung kann in Form von hinterleuchteten Buchstaben erfolgen.
- Kleinstformat (Werbeflächen bis 0,5 m²): kleinstformatige Werbeanlagen wie z.B. Hinweisschilder und Informationstafeln können üblicherweise gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen, eine eventuelle Häufung bzw. Kumulierung sowie die Flächenwirkung von seriellen Werbeanlagen zu legen.
- Kleinformat (Werbeflächen von 0,5 bis 5,0 m²): Kleinformatige Werbeflächen bis 5 m² sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.

Gemäß der VO zum 1.0 Räumlichen Leitbild wird das Höhenprofil wie folgt definiert:

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m. (...)

Höhere Werbeanlagen (...) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten. (siehe Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB)

Karte 1 – Stadtmorphologie

Gemäß „1.0 Räumlichen Leitbild“ Karte 1 setzt sich das Bebauungsplangebiet aus 3 Kategorien zusammen:

- Strukturell uneinheitliche Gebiete (Schraffur: Blau)
- Geschoßbau (Schraffur: Orange - hell)
- Großstrukturen (Schraffur: Orange – dunkel)



Auszug aus der Karte 1 aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grünflächenfaktor

[...]

§ 3 Berechnung des Grünflächenfaktors und Baumbonus:

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

(...)

(5) Der festgelegte Grünflächenfaktor kann in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:

1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.

2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.

3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Karte: Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Für das gesamte Planungsgebiet ausgenommen die Grundstücke 325/1, 325/2, 324/2 (grüne Umrandung) gilt:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Für die Grundstücke 325/1, 325/2, 324/2 (grüne Umrandung) gilt:

Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Aufschließungsgebiet Allgemeinen Wohngebiet (II.01)“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungs- plan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 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.

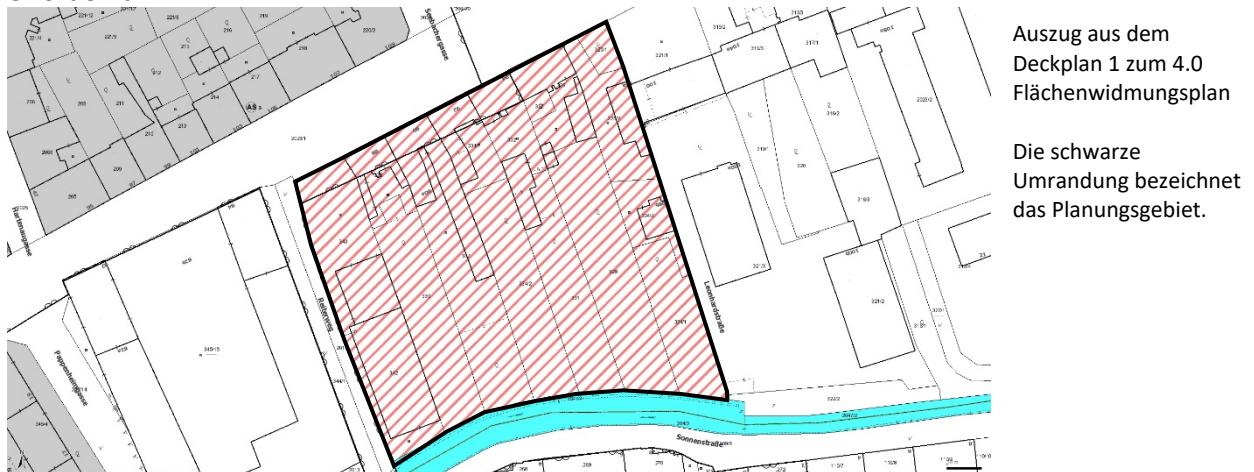
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010 B LA, eq	Planungsrichtwert		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt:

- (1) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:
1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
 3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 10. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
 12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.



Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschoßfläche pro Jahr eingehalten wird.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

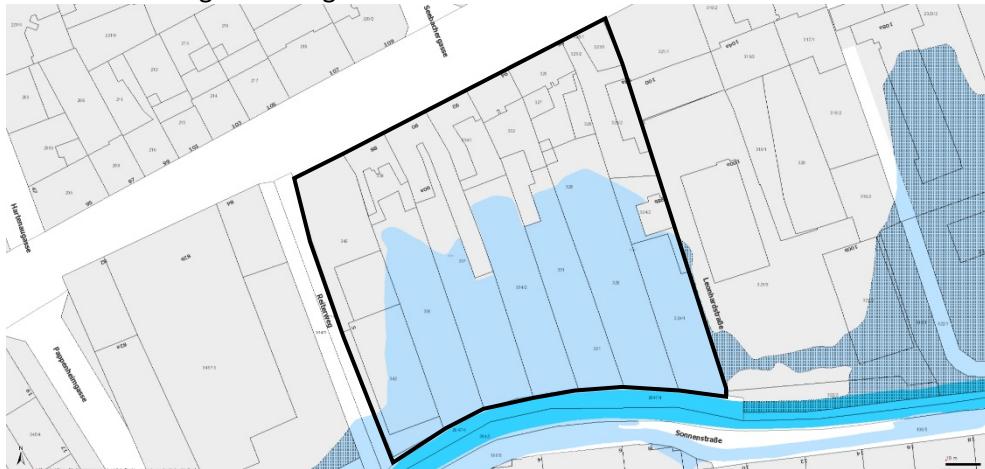
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Gemäß § 12 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gelten als Sanierungsgebiete – Hochwasser (HW) jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen, soweit sie nicht als „Aufschließungsgebiete mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung“ festgelegt sind. Als Sanierungszeitraum wird eine Planungsperiode (15 Jahre) festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist in Überflutungsbereichen HQ30 vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk. Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes, welche Auswirkungen auf das Abflussverhalten haben, ein Verfahren nach §38 Wasserrechtsgesetz 1959 idF. BGBl. I Nr. 54/2014 erforderlich. Im Überflutungsbereich HQ100 kann die Baubehörde vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einholen.

Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sanierungsgebiete Hochwasser sowie innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiche HQ100.



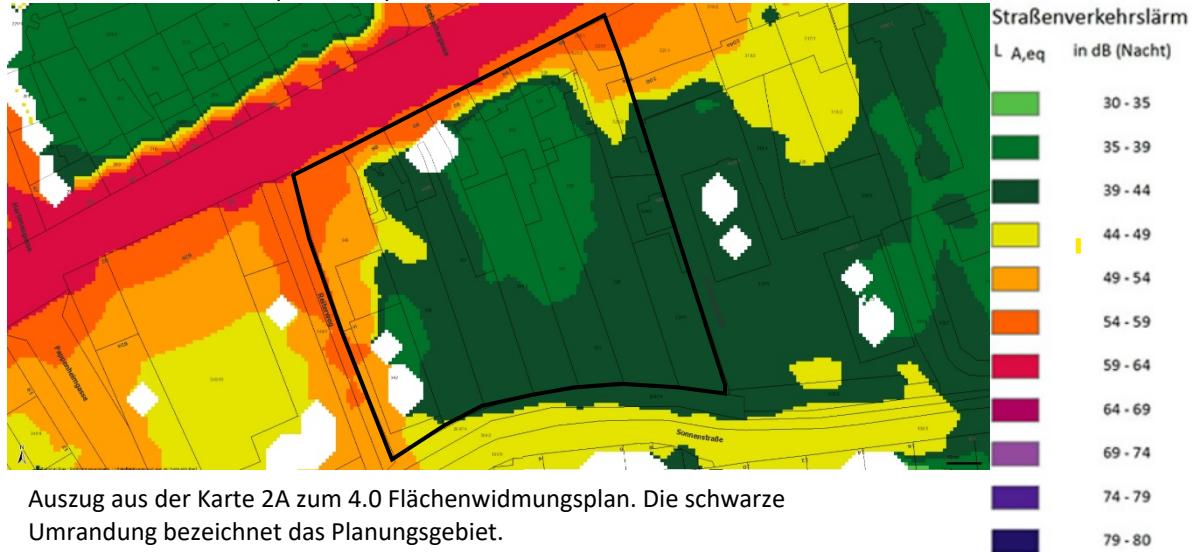
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

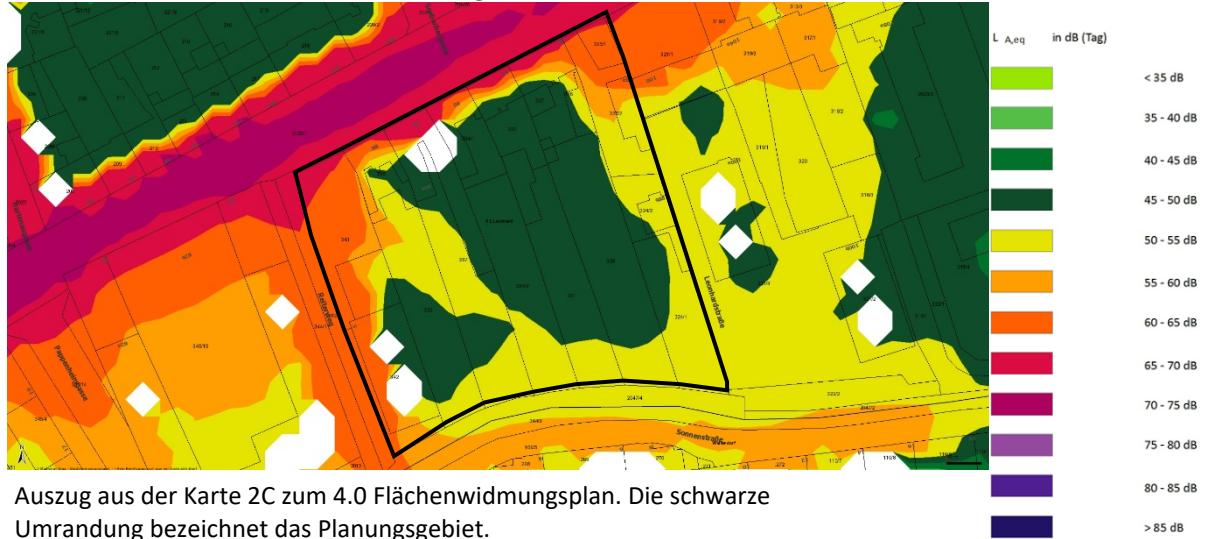
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet befindet sich im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A): Nacht



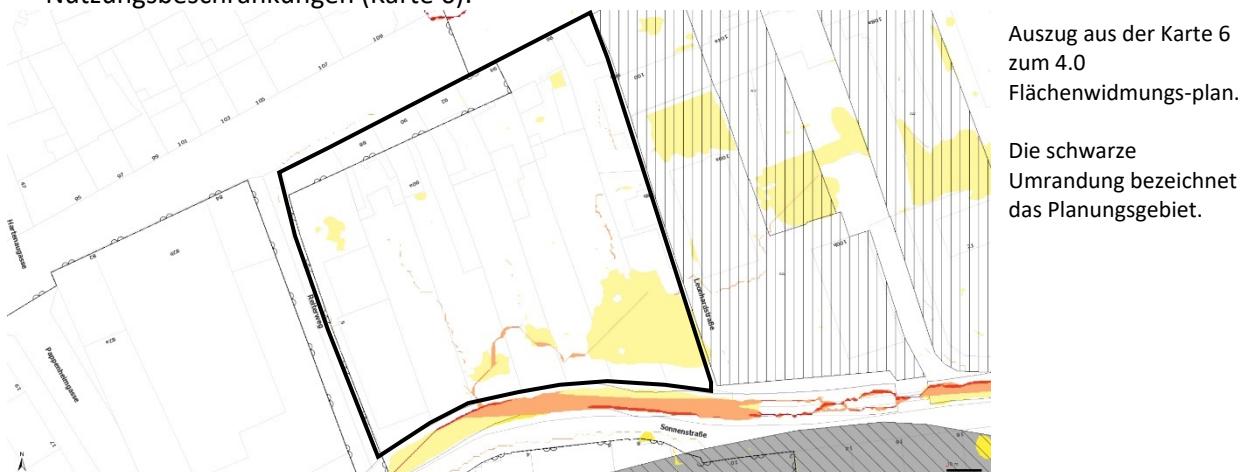
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2B): Tag



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



- Es erfolgt der Hinweis, dass Fließpfade das Grundstück queren.
- Entlang der Leonhardstraße, teilweise innerhalb der Altstadtschutzzone

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.7.2023):

2. Blockrandbebauung (Mindestmaß): 0,8

Der Grünflächenfaktor bezieht sich in diesem Bereichstyp auf die Hoffläche.

Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht verbauten und gewerblichen Umfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess, ihr kommt auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu.

Die Berechnung des Grünflächenfaktors ermöglicht, dass auch Bestandsbäume und neugepflanzte Bäume sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen miteinbezogen werden können.

Gemäß § 3 Abs 5 kann der festgelegte Grünflächenfaktor in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:

1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.
2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.
3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.

(www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

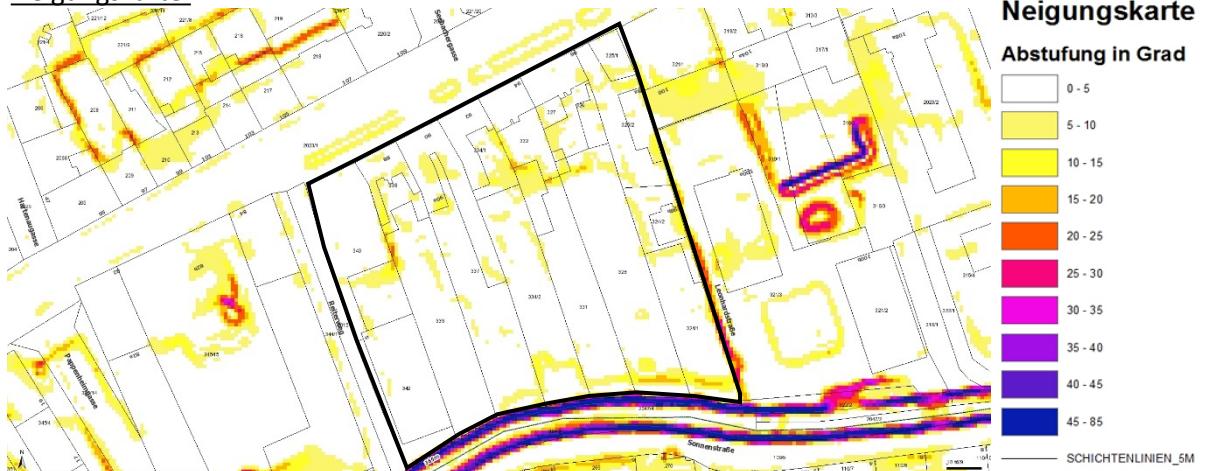
Fließpfadkarte:



Auszug aus den
GeoDaten Graz-
Fließpfadkarte.

Die schwarze
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Es sind Fließpfade am Grundstück ersichtlich

Neigungskarte:

Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die schwarze Umrundung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

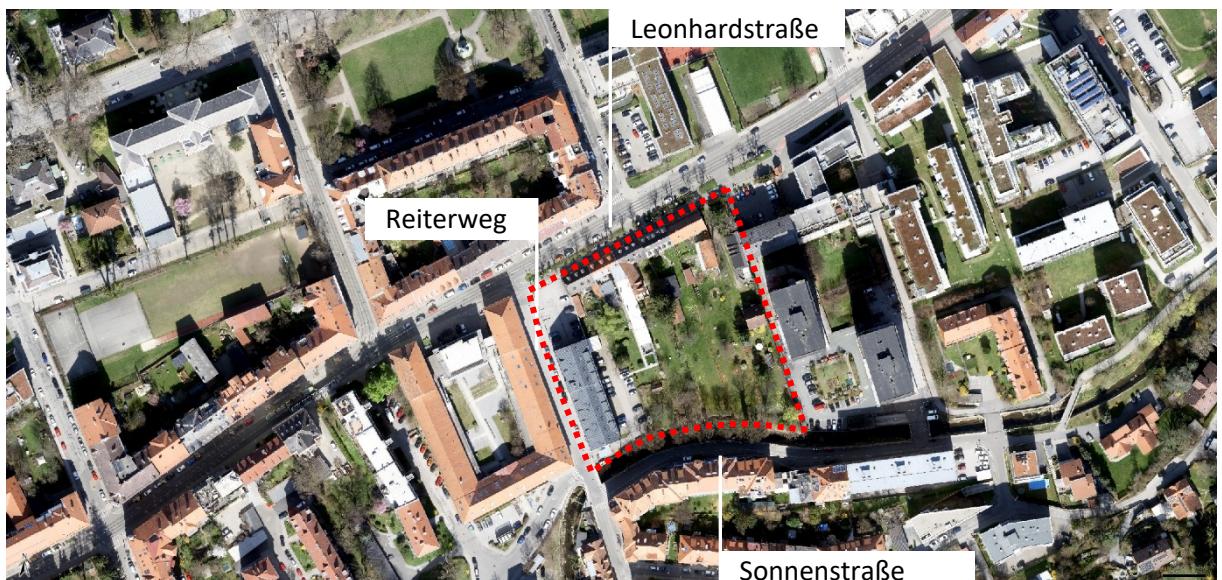
Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung an der Leonhardstraße aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes (rosa Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung entlang des Reiterweges hergestellt/errichtet werden. (sämtliche Funktionen verbessern/herstellen).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Grazer Stadtbezirk St. Leonhard und wird im Norden durch die Leonhardstraße und am Reiterweg, im Westen durch den Reiterweg, im Süden durch den Leonhardbach bzw. der Sonnenstraße und im Osten durch angrenzendes Wohngebiet (Geschoßbau) begrenzt. Das Areal weist eine Größe von ca. 9.258,93 m² auf. Das Planungsgebiet ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes teilweise bebaut. Der Gebietsbereich ist überwiegend durch die Funktion Wohnen geprägt, entspricht aber durch die kommerzielle Nutzung der Erdgeschoßzone, an der Leonhardstraße, einer typisch gründerzeitlichen durchmischten Nutzung. Die Nähe, nicht ausschließlich zu westlich gelegenen Kunsthochschule Graz, sondern auch zur Karl-Franzens Universität und zu medizinischen Einrichtungen der LKH Med Uni / Klinikum Nord, verleiht dem Gebiet eine besondere Bedeutung.



Luftbild 1 (2024):

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

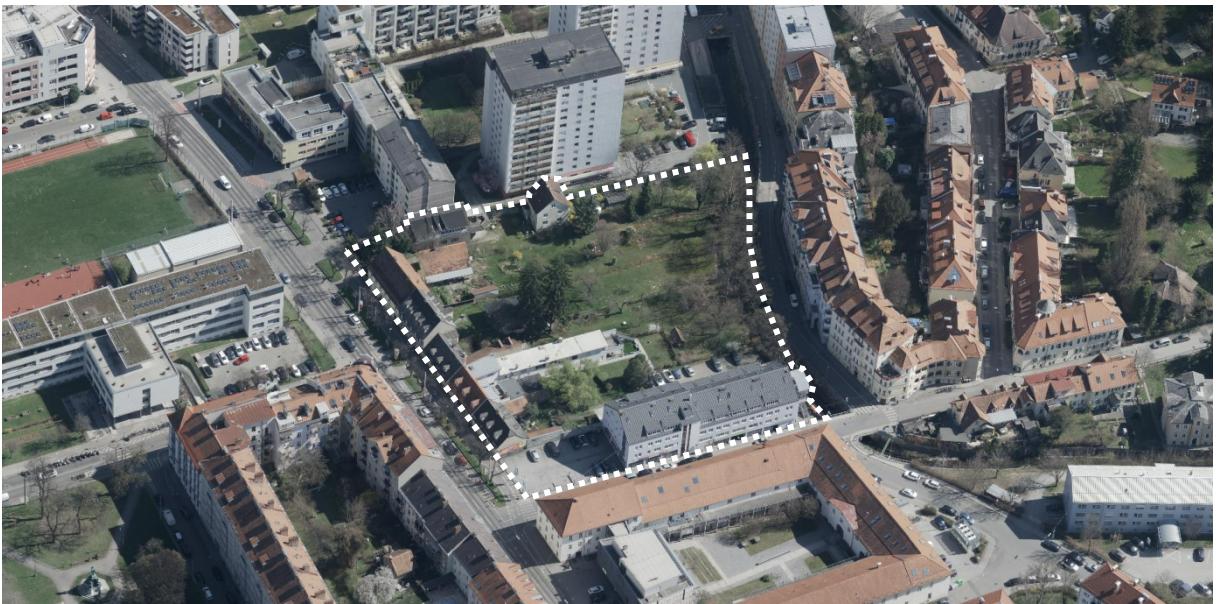
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 2 (2024):

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

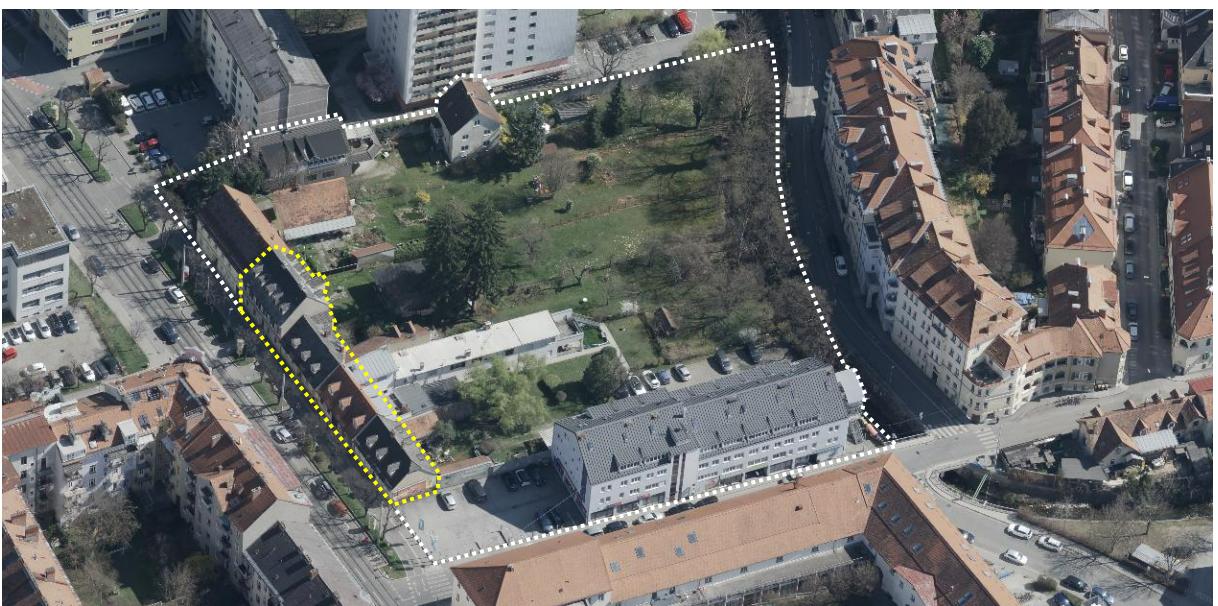
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 3 (2024):

Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Ost FW_40_3337

Blick in östliche Richtung – Die weiß-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 4 (2024):

Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Ost FW_40_3337

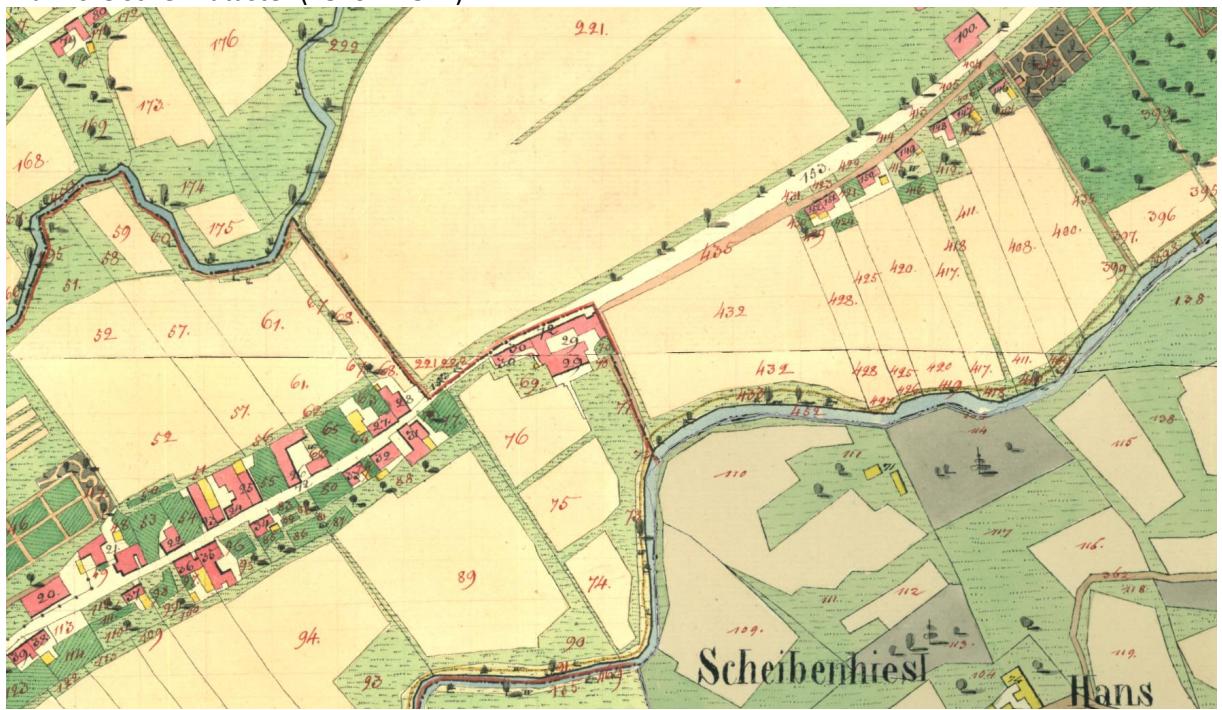
Blick in östliche Richtung –

Die weiß-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Die gelb markierte Umrandung kennzeichnet die schutzwürdigen Häuser entsprechend dem GAEG auf den Grundstücken 332, 334/1, 337, 338 in geschlossener Bauweise.

Einschub:

Franziszeischer Kataster (1820 – 1841)



Auszug aus den GeoDaten - Steiermark. Franziszeischer Kataster 1820–1841.

Der Franziszeische Kataster gibt einen Hinweis darüber, wie die stadträumliche Situation zustande kam. Die länglich orientierten Grundstückszuschnitte erklären sich aus dem historische-gesellschaftlichen Kontext.

Kleinräumige Umgebung / bestehende SituationIm Norden (Leonhardstraße):

Leicht nach Süden ausschwingende alte Ausfallsstraße nach Osten zwischen dem Glacis und dem früheren Grazer Vorort St. Leonhard, von wo die Straße weiter über Gleisdorf auch nach Ungarn führte. Zu Beginn des 19. Jhd. war die Leonhardstraße großteils noch unverbaut, erst nach der Erbauung der Reiterkaserne entstand Mitte des 19. Jhd. eine streckenweise geschlossene, frühgründerzeitliche Verbauung. Durch die Errichtung der Straßenbahnlinie 1899 und dem Bau des Landeskrankenhausese 1904 gab es einen Impuls für repräsentative Wohnhausbauten. Die gesamte Straße ist durch eine äußerst unterschiedliche, die einzelnen Bauphasen widerspiegelnde Verbauung gekennzeichnet. Teils ist noch die schlichte ein- bis zweigeschoßige Vorstadtverbauung aus der ersten Hälfte des 19. Jhd. wie z.B. die spätbiedermeierliche Häuserzeile an der Leonhardstraße Nr. 88-96. erhalten.

Die an das Planungsgebiet angrenzende stadträumliche Struktur, entlang der Leonhardstraße, konstituiert sich aus straßenraumbildenden, 2- 4-geschoßigen Bebauungen (Alt- und Neubaugeschoße) unterschiedlichster Entstehungsjahre.

Die Dächer sind überwiegend als Steildächer konzipiert, mit teilweise ausgebauten Dachgeschoßen. Im untergeordneten Ausmaß finden sich Flachdächer aus jüngerer Entstehungszeit.

Die Gesamthöhen (First/Flachdach) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~15,00 m und 21,50 m .

Die straßenraum wirksame Sockelzone an der Leonhardstraße im Bereich des Planungsgebietes ist immer wieder durch Geschäftslokale bespielt.

Eine Ausnahme stellen die schützenswerten 1-2-geschoßigen Biedermeierbebauungen im Norden des Planungsgebietes dar. (siehe Foto 2, 3).

Diese 1-2-geschoßigen, erhaltenswerte Bestandshäuser haben eine Gesamthöhe von $\sim 8,50$ m bis $\sim 12,50$ m.

Die Erdgeschoßzone dieser Gebäude ist überwiegend kommerziell genutzt.

Darüber hinaus festigt der durchlaufende, gut bestockte Grünstreifen zwischen dem Geh- und Radweg und der Fahrbahn für Straßenbahnen und Kraftfahrzeugverkehr, die Charakteristik des nördlich angrenzenden Straßenraumes (siehe Foto 1, 2, 3, 4).



Foto 1:
Blick in östliche Richtung an der Leonhardstraße 97;



Foto 2:
Blick in östliche Richtung an der Leonhardstraße 88;



Foto 3:
Blick in östliche Richtung an der Leonhardstraße 92;



Foto 4:
Blick in nordöstliche Richtung an der Leonhardstraße 88;



Foto 5:
Blick in westliche Richtung an der Leonhardstraße 88;



Foto 6:
Blick in südwestliche Richtung an der Leonhardstraße 100;

Im Osten

Die angrenzende stadträumliche Struktur, entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes, konstituiert sich aus einer über die gesamte Länge errichtete, massive $\sim 2,1$ m hohe Grenzmauer und der dahinterliegenden 6-14-geschoßigen Bestandsbebauung (siehe Foto 7, 8, 10)

Die Dächer sind ausschließlich als Flachdächer konzipiert.

Die Gesamthöhen (First/Flachdach) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen $\sim 20,00$ m und $42,50$ m.

Teilweise sind entlang der Grenzmauer bestehende Bebauungen an der Grundstücksgrenze (Feuermauern) errichtet.

Eine Tiefgarageneinfahrt wurde parallel zur Sonnenstraße im südlichen Bereich errichtet.



Foto 7:
Blick in südliche Richtung an der Leonhardstraße 100;



Foto 8:
Blick in nördliche Richtung an der Leonhardstraße 100a;



Foto 9:
Blick in westliche Richtung an der Leonhardstraße 100b;



Foto 10:
Blick in nordwestliche Richtung an der Sonnenstraße 16;

Im Süden (Leonhardbach/Sonnenstraße)

Durch den Leonhardbach und die parallel dazu verlaufenden Sonnenstraße, wird das Planungsgebiet im Süden begrenzt. Ein Teil der straßenraumbildenden, überwiegend für Wohnzwecke genutzte Bebauung entlang der Sonnenstraße, wurden von Adolf Ritter von Inffeld und Josef Gartlgruber entworfen und ist auch unter dem Namen "Bachmann-Kolonie" bekannt. Diese „Kolonie“, welche inhaltlich nach dem Vorbild der Heimatschutz- und Gartenstadtarchitektur geprägt ist, umfasst viergeschossige Mehrparteienhäuser entlang der Sonnenstraße, als auch zweigeschossige Einfamilienhäuser entlang der Wegenergasse. Die unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude ist der topographisch höherliegenden Wegenergasse geschuldet.

Die Dächer sind ausschließlich als Satteldächer konzipiert.

Die Gesamthöhen (First) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~14,00 m und ~23,00 m.

Leonhardbach:

Der Leonhardbach stellt ein innerstädtisches Gewässer dar, welches sich aus dem Stiftingbach und dem Ragnitzbach bildet und den südlichen Grenzverlauf des Planungsgebiets charakterisiert.

Im Rahmen des Sachprogrammes Grazer Bäche wird sukzessive an der ökologischen und hochwassertechnischen Verbesserung der Grazer Bäche gearbeitet.

Aufgrund der starken Gefährdungen entlang des Gewässers wurde auch der Leonhardbach in dieses Arbeitsprogramm von Bund, Land und Stadt aufgenommen.

Für den Abschnitt des Leonhardbaches entlang des Planungsgebiets ist folgendes projektiert:

Für diesen Bereich ist im Zuge des Sachprogrammes Grazer Bäche der Ausbau des Gewässers auf einen Schutzgrad bis zu HQ100 vorgesehen.

Um die Ausuferungen im Bereich der Sonnenstraße einzudämmen, ist im Projekt vorgesehen, die Uferborde beidseitig zu erhöhen. Siehe Abbildungen 2.

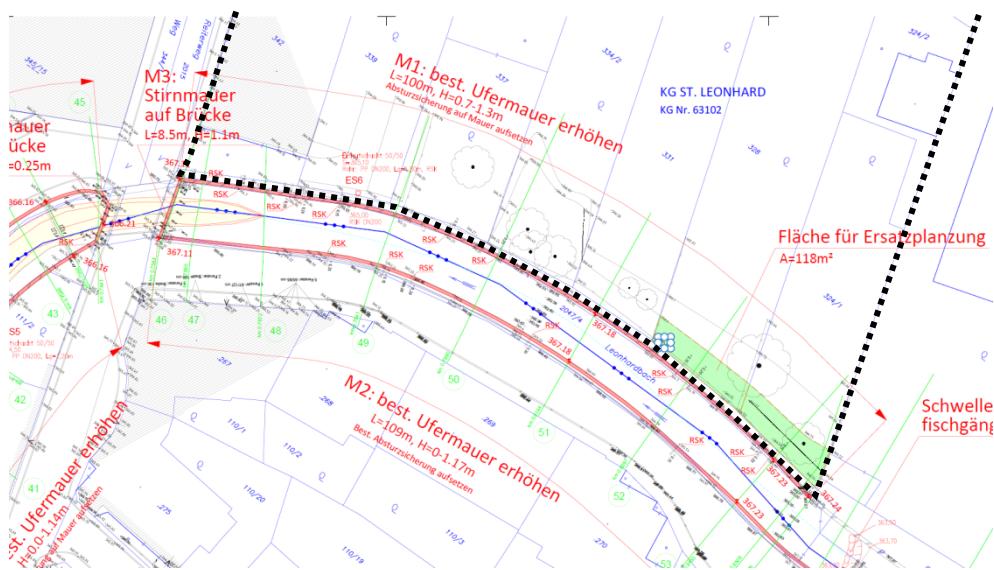




Foto 11:
Blick in westliche Richtung an der Sonnenstraße 12;



Foto 12:
Blick in östliche Richtung an der Sonnenstraße 10;



Foto 13:
Blick in westliche Richtung an der Sonnenstraße 8;

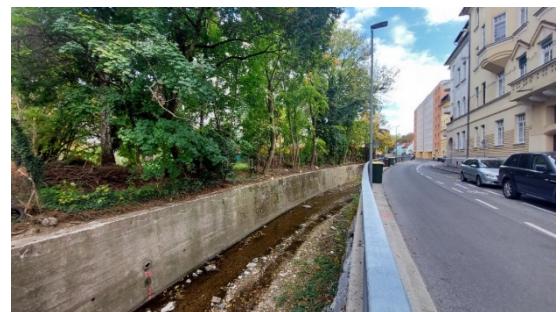


Foto 14:
Blick in östliche Richtung an der Sonnenstraße 6;



Foto 15:
Blick in westliche Richtung an der Sonnenstraße 4;



Foto 16:
Blick in südöstliche Richtung im Kreuzungsbereich
Reiterweg - Pappenheimgasse;



Foto 17:
Blick in nördliche Richtung am Reiterweg 2;

Im Westen (Reiterweg/Reiterkaserne)

Über die gesamte Länge des Reiterwegs ist das Planungsgebiet im Westen, von einem 2-geschoßigen, U-förmigen, straßenraumbildenden Gebäude mit erhöhter, 3-geschoßiger Betonung an den Enden zur Leonhardstraße hin, begrenzt. Heute Institutsgebäude der Universität für Musik und darstellende Kunst (KUG), wurde die Reiterkaserne ursprünglich als Kavalleriekaserne genutzt.

Das Planungsgebiet ist in diesem Bereich durch ein sehr tiefes, 3-geschoßiges Gebäude, mit ausgebautem Dachgeschoß, bebaut. Unterschiedlichste Nutzungen wurden dem Gebäude bereits zugeschrieben, von einem Autohaus über einen Möbelhändler, wird es nun teilweise als Wohn- und Bürohaus mit kommerziell genutzter Sockelzone verwendet.

Besonders auffallend an der bestehenden Bebauung innerhalb des Planungsgebietes, entlang des Reiterweges, ist die hofseitige, 3-geschoßige Brandwand über die gesamte Länge des Gebäudes.

Darüber hinaus befinden sich auf dem hofseitig zugehörigen Freibereich vollflächig versiegelte Flächen, welche als PKW-Stellplätze genutzt werden.

Die Dächer sind ausschließlich als Satteldächer konzipiert.

Die Gesamthöhen (First) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~14,00 m und ~16,00 m.



Foto 18:
Blick in östliche Richtung am Reiterweg 5;



Foto 19:
Blick in nördliche Richtung am Reiterweg 5-hofseitig;



Foto 20:
Blick in östliche Richtung entlang des Leonhardbaches am Reiterweg 5;



Foto 21:
Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Sonnenstraße - Reiterweg;



Foto 22:
Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Sonnenstraße - Reiterweg;



Foto 23:
Blick in nördliche Richtung am Reiterweg 5;



Foto 24:
Blick in nördliche Richtung am Reiterweg 5;



Foto 25:
Blick in südöstliche Richtung im Kreuzungsbereich
Leonhardstraße - Reiterweg;

- **Topographie**

Das Planungsgebiet weißt gemäß Luftbildauswertung ein leichtes Gefälle auf, von Nord nach Süd abfallend, ~ 1,5 m.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes wird vom Leonhardbach mit üppiger Begleitvegetation begrenzt.

- **Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung.

Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor.

- **Gebäudebestand**

Das Bebauungsplangebiet ist im Westen am Reiterweg durch eine 3-geschoßiges, sehr tiefes Gebäude mit hofseitigen KFZ-Stellplätzen bebaut.

Entlang der Leonhardstraße findet sich straßenseitig eine 1-2-geschoßige, geschlossene Gebäudezeile mit teilweise 1-geschoßiger Hofbebauung.

- **Umwelteinflüsse**

Lärm:

Das Bebauungsplangebiet ist entlang der Leonhardstraße durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt, vor allem im Kreuzungsbereich mit dem Reiterweg – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster).

Klima:

Stadtklimaanalyse:

Nr. 5 Zonen mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten: „Zone mit Blockrandbebauung und Seitentalauswindeinfluss“
- Planerische Empfehlungen: „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.“

Gewässer und Hochwasserangelegenheiten:

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 01.04.2025:

- *Entwurf Bebauungsplan:*

Aktuell liegt noch kein Entwurf eines Bebauungsplanes vor. Aus Sicht der A10/5 – Referat Gewässer und

Hochwasserangelegenheiten sind folgende Punkte bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten:

- Abstand zum Gewässer - Gewässerfreihaltestreifen
- Hochwasserabfluss Leonhardbach
- Hochwasserschutzprojekt Leonhardbach Bauabschnitt 2
- Oberflächenwasserbewirtschaftung
- Hangwasser
- Abstand zum Gewässer:
Gemäß Stadtentwicklungskonzept bzw. Flächenwidmungsplan idgF ist entlang von Gewässern ein Freihaltestreifen von 10 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, frei von jeder unter – wie auch – oberirdischen Bebauung zu halten. Auch Geländeänderungen fallen in diese Regelung. Das gegenständliche Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an den Leonhardbach. Dieser erfüllt hinsichtlich der Stadtökologie und – klimatologie wichtige städtische Funktionen. Es ist die Baufreihaltung eines Pufferstreifens zum Schutz des Gewässers, der angrenzenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie der lokalen Klimafunktion (Speicher und Evapotranspiration) unbedingt erforderlich. Im Sinne der ökologischen Funktionsfähigkeit bedarf es der Einbringung eines standortgerechten Bewuchsstreifens entlang des Gewässers. Für dessen Pflege wird es erforderlich sein, die Erreichbarkeit sicher zu stellen.

- Hochwassersituation:

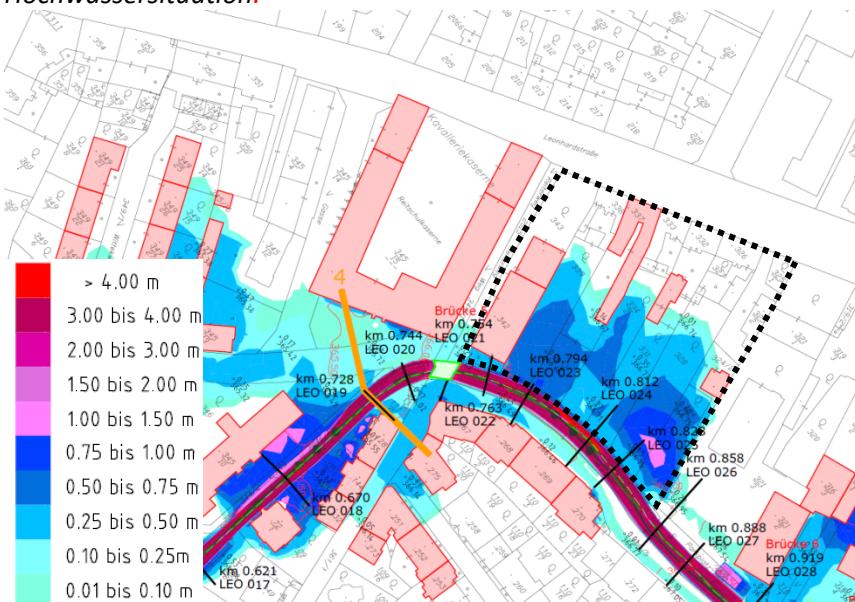


Abb.3
Auszug aus der
Stellungnahme von der
Abteilung für Grünraum
und Gewässer
Mit der GZ: A10/5 –
005423/2006-149 vom
24.10.2024.

HWS-Projekt Leonhard
BA2; Wassertiefen HW100

Der schwarz punktierte
Rahmen kennzeichnet das
Planungsgebiet.

- Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 3, ist für das gegenständliche Planungsgebiet die derzeit bekannte Hochwassergefährdung HQ30 und HQ100 ausgewiesen. Der HQ30 Abfluss kann im Leonhardbach abgeführt werden und es kommt zu keinen Ausuferungen. Der HQ100 Abflussbereich reicht ca. 40 bis 60 m in das Grundstück hinein. Der Leonhardbach soll im Rahmen des Sachprogrammes Grazer Bäche bestmöglich hochwassersicher gemacht werden. Ein Ausbauprojekt liegt bereits bewilligt vor und wurde dieses in das gemeinsame Bauprogramm mit dem Land Steiermark - mit dem angestrebten Baubeginn Herbst 2025 - aufgenommen. Nach Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes liegen die Liegenschaften außerhalb des derzeitigen HQ100 Abflussbereiches. Nicht zuletzt aufgrund der letzten

Starkregenereignisse in Graz muss im Sinne der Österreichischen Klimawandelanpassungsstrategie davon ausgegangen werden, dass lokal begrenzte Starkregenereignisse mit extremen Intensitäten in Zukunft vermehrt auftreten werden. Es bedarf daher bei allen Bautätigkeiten – insbesondere bei solchen entlang der Bäche und in bereits bekannten Überflutungsbereichen – einer intensiven Beschäftigung mit lokalen Starkregen- und Restrisikoszenarien!

Sämtliche Baukörper sind derart zu situieren, dass keine Schäden bei HQ100 + 30 cm zu erwarten sind. D.h. Gebäudeöffnungen, TG-Zufahrten, etc. sind gegenüber den Erschließungen und Frei-/ Grünflächen erhöht auszubilden.

- *Einfluss des bewilligten Hochwasserschutzprojektes „HWS Leonhardbach Bauabschnitt 2“: Das geplante Hochwasserschutzprojekt sieht eine Erhöhung der rechtsufrigen bestehenden Ufermauer um 0.7 bis 1.3 m vor. Die Maueroberkanten liegen zwischen 367.11 (Brücke Reiterweg) und 367.25 (beim Grundstück 324/1). Auf Grundstück 324/1 und 328 ist eine Fläche von ca. 120 m² für Ersatzpflanzungen vorgesehen.*
- *Anfallende Niederschlagswässer auf dem Planungsgebiet: Es ist auf eine fachgerechte Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken im Planungsgebiet zu achten. Eine ungedrosselte, punktuelle Einleitung in den Leonhardbach ist nicht zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich begrünt auszuführen. Die Verbringung erfolgt in Abhängigkeit der Bodenkennwerte im Allgemeinen durch Versickern und/oder Retention.*
- *Folgende Punkte sind zu beachten:*
 - *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, Gründächer 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 (Retentionsmaßnahmen im Freihaltestreifen sind nicht zulässig).*
 - *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 (Rückstauen!). 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) ist erforderlich.*

Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles ist die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet mit der Hochwasserüberflutung des Leonhardbaches zu verschneiden (Restrisiko).

- **Oberflächenabfluss - Hangwasser:**
Speziell in Hangbereichen, aber auch deren Einflussbereichen ist auf eine Gefährdung durch Hangwässer zu achten. Gegenständliches Planungsgebiet wird lt. Darstellung im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan (Nutzungsbeschränkungen) durch keinen nennenswerten Hangwasser- bzw. Oberflächenabfluss durchströmt. Die Fließpfadkarte berücksichtigt aber keine Sockelmauern und Gehsteigkanten. Aufgrund der Beurteilung der Grundstücke vor Ort könnte es aus der Leonhardstraße zu Abflüssen Richtung Süden kommen. Dies ist bei der Seite 5/5 Planung von ev. Tiefgarageneinfahrten bzw. Hausöffnungen (Eingangstüren, Lichtschächte, usw.) zu berücksichtigen.
- **Fazit:**
Bei der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes bedarf es einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema Gewässer und Entwässerung. Insbesondere ist zu berücksichtigen:
 - **Fachgerechte Bemessung und Planung der Niederschlags- und Oberflächenwasserbewirtschaftung** durch ein befugtes Hydraulikbüro.
 - **Einhaltung der Freihaltestreifens von 10 m zur Böschungsoberkante des Gewässers.** Innerhalb dieses Streifens sind auch keine Wege oder Spielplätze zulässig. Der Bereich ist naturnah mit standortgerechten Gehölzen zu gestalten.
 - **Objektschutz auf Grundlage HQ100, Bestand + 30 cm. Minimierung des Schadenspotentials** durch bauliche Maßnahmen (hochgesetzte Lichtschächte/Türen, Maßnahmen bei Tiefgaragenabfahrten, usw.).
- **Infrastruktur**
Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell gut versorgt. Unter anderem mit folgenden Nutzungen und Einrichtungen:

Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen:

Kinderkrippe Leonhardstraße
Pfarrkindergarten St. Leonhard
Kinderfreunde Kindergarten
Kindergarten der Ursulinen
Kindergarten – Pappenheimgasse
Hort der Kinderfreunde St. Leonhard
Private Volksschule der Ursulinen
Private Mittelschule der Ursulinen
Privatgymnasium und ORG Ursulinen
Volksschule Graz-St. Leonhard
Mittelschule Graz-St. Leonhard mit digitalem Schwerpunkt
BG/BRG Seebacher Graz, Seebachergasse
Private VS, MS, SS f. sehbeh. U. blinde Kinder
Technische Fachschule für Menschen mit Sehbehinderung oder Blindheit
Wirtschaftliche Fachschule für Menschen mit Sehbehinderung oder Blindheit
PMO – Private Mittelschule Odilien
Private Volksschule Odilien

Karl-Franzens-Universität Graz
Erwachsenenbildung

Soziales, Kultur, Freizeit

Union Tenniscourt
Fitnessstudio
Sportplatz Engelgasse
Sportunion Schwimmsporthalle
Kaffeehäuser und Bars
Konzertsaal Reiterkaserne

Versorgung

Supermärkte
Apotheken
Tankstelle Firma Eni
Restaurants
Zahlreiche Geschäfte entlang der Leonhardstraße
Institut für Bewegungsfreiheit

Öffentliche Freiflächen

Tegetthoffplatz

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen +Takt, Rad- Fußwege)

Im Planwerk ist für das Planungsgebiet eine mögliche Position, unter Einhaltung der Vorgaben des Straßenamtes (notwendige Entfernung zu Kreuzungsbereichen usw.), für die Zu- und Abfahrten in ungefährer Lage festgelegt.

Die bestehende Zufahrt an der Leonhardstraße 98a bleibt erhalten.

Parallel zur Leonhardstraße befindet sich ein Grünstreifen mit sehr guter Bestockung und ein Rad- und Fußgängerweg, welcher direkt an der bestehenden Bebauung entlangführt (vgl. Foto 4) Der überwiegend bebaute Bereich des Planungsgebietes an der Leonhardstraße befindet sich in der Schutzone 3.

Diese beiden Gegebenheiten schließen einzelne Zufahrten für die Grundstücke von der Leonhardstraße, aus.

Die festgelegte mögliche Zufahrt vom Reiterweg aus, gewährleistet die Erschließung des Planungsgebietes für Kraftfahrzeuge und die Errichtung der erforderlichen Stellplätze über eine grundstücksübergreifende, Tiefgarage.

Zur Erschließung für Einsatzkräfte, Baustelleneinrichtungen, Müllentsorgung usgl. und für den Rad- und Fußverkehr dient ein öffentlicher Interessentenweg parallel zum Leonhardbach über die einzelnen Baufelder hinweg. Dieser ist in ungefährer Lage und Breite im Planwerk als weiße Fläche eingetragen.

Der Straßenquerschnitt entlang des Reiterweg entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und wird aus Verkehrstechnischer und stadtplanerischer Sicht aufgewertet. Dabei werden die Gehwegbreiten angepasst und ein bestockter Grünstreifen errichtet.

Auszug aus der Stellungnahme der Verkehrsplanung:

„Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz“

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgt über die Leonhardstraße und den Reiterweg. Tiefgaragenzufahrten sollten so geplant werden, dass sie in ausreichender Entfernung zu Einmündungen und Knotenpunkten situiert werden. Ebenso sollten Sichtweiten nachweise für Zufahrten, nach dem Merkblatt für Zufahrten der Stadt Graz, geführt werden. Entlang des Reiterweges wird eine neue Straßenfluchtlinie festgelegt. Die Fahrbahn des Reiterweges wird dabei unverändert gelassen, jedoch soll der Gehsteig am Bebauungsplanareal auf 2,0m verweitert werden und zwischen Fahrbahn und Gehsteig ein Grünstreifen entstehen. Zufahrten zum Bebauungsplanareal sollten über den Reiterweg abgewickelt werden. Entlang der Leonhardstraße verkehrt die Straßenbahn als öffentliches Transportmittel. Eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs ist zu vermeiden. Ebenso befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes, entlang der Leonhardstraße, mehrere Baumstandorte sowie ein getrennter Geh- und Radweg. Aus diesen Gründen sollten keine Zufahrten von der Leonhardstraße aus, errichtet werden.“

„Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die innere Erschließung sollte ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Verbindungen innerhalb des Bebauungsplangebietes für den motorisierten Verkehr, sind nicht vorzusehen. Rettungswege für Einsatzfahrzeuge sind mitzudenken und so vorzusehen, dass ein geringer Versiegelungsgrad erreicht wird. Der städtebauliche Entwurf sieht eine fußläufige Anbindung entlang des Leonhardbaches vor.“

ÖV (öffentlicher Verkehr):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel entlang der Leonhardstraße ist durch die Haltestellen „Reiterkaserne“ in ca. 150 m fußläufiger Entfernung durch die Straßenbahnlinie Nr. 1, 7, 17 und durch die Buslinie Nr. 64 als sehr gut zu bezeichnen.

Radverkehr:

Entlang der Leonhardstraße verläuft ein Zweirichtungsradweg, welcher vom KFZ-Verkehr durch einen gut bestockten Grünstreifen baulich getrennt ist.

Öffentliches Gut:



MIV (motorisierter Individualverkehr):

Das Bebauungsplangebiet grenzt an 2 Seiten an das öffentliche Gut – Leonhardstraße & Reiterweg. Beide Straßenabschnitte entlang des Planungsgebietes sind Gemeindestraßen.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet überwiegend im Bereich:



Karte: Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)
- Die Liegenschaften mit der Grundstücksnummer 325/1, 325/2 und 324/2 liegen im Bereich kurz und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)

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>

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als II.01 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

2. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
4. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
8. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
11. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
13. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).

Die Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 erfolgen.

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinaus gehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung solcher Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen, Mindestgrößen, Nebengebäude

Ziel im Gebietsbereich ist eine dem Ortsbild gerecht werdende Weiterentwicklung der bestehenden städtischen Bebauungsstruktur mit einem zeitgemäßen, architektonischen und städtebaulichen Gestaltungsanspruch entsprechend dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept und dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die städtebaulichen Zielsetzungen legen im Allgemeinen eine bis zu fünfgeschoßige Bebauung mit ökologisch und ökonomisch qualitativ hochwertigen Freiräumen fest, um eine städtebaulich angemessene Gestaltung des Gebietscharakters zu erreichen.

Die städtebauliche Situation ist geprägt von ihrer ursprünglich vorstädtischen Lage.

Anmerkung:

Im Zuge einer Kooperation mit der TU-Graz / Institut für Bauen im Bestand und Denkmalpflege, im Rahmen einer Lehrveranstaltung, wurden städtebauliche Ideen als Grundlagen zur Entwicklung des zukünftigen Bebauungsplanes für das Planungsgebiet „Leonhardstraße – Reiterweg“ erarbeitet. Die daraus entwickelten wesentlichen Bebauungsvorschläge bzw. deren Qualitäten wurden bei einem öffentlich abgehaltenen „Bürgerdialog“ präsentiert und diskutiert (siehe dazu Abb. 3).

Dabei wurden u. a. Themen der Höhenabstufung, die Lage der zukünftigen Baummassen, „Durchwegung“ des Planungsgebietes, ökologische Nachhaltigkeit, Zufahrtsmöglichkeiten, Zugänge u. v. m. diskutiert. Auch Themen aus den täglichen Erfahrungen der Bewohner, wie z.B. der starke Schülerverkehr entlang des Reiterweges, Nutzungen der Erdgeschoßzone, Tiefgarage anstelle von oberirdischen Parkplätzen, wurden erörtert. Die aus diesem Prozess gewonnenen Erkenntnisse wurden, in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen, in das vorliegende Gestaltungskonzept eingearbeitet und das vorliegende Bebauungsplankonzept erstellt.



Abb. 3:

Auszug aus der Präsentation zum Bürgerdialog vom 15.05.2025.

Prinzipdarstellungen zu den stadträumlichen Überlegungen aus den Ergebnissen in Kooperation mit der TU-Graz – Institut für Bauen im Bestand und Denkmalpflege.

(https://www.graz.at/cms/beitrag/10446615/8145187/Dialog_ueber_Bebauungsvarianten.html)

Bebauungsweise:

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans 02.22.0 ist bereits entlang der Leonhardstraße und des Reiterweges bebaut. Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes befinden sich 2 freistehende Grundgrenzbebauungen, mit Brandwänden. Auch hofseitig befinden sich bestehende Zubauten bzw. „freistehende“ Grenzbebauungen.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Festlegung für die Errichtung der zukünftigen Gebäude in geschlossener Bebauungsweise getroffen (Blockrandbebauung), wobei im Bereich der Endglieder auch die gekuppelte Bebauungsweise zulässig ist.

Ein Großteil des Grazer Stadtgebietes ist Lärmsanierungsgebiet, wie auch das gegenständliche Bebauungsplangebiet. Aufgrund der Lärmbelastung entlang der Leonhardstraße und des Reiterwegs und aus der Zielsetzung des 1.0 Räumlichen Leitbildes, ist eine geschlossene Bebauung entlang dieser Straßenzüge intendiert, die eine Lärmfreistellung von wesentlichen Teilflächen der Grundstücke erreichen soll.

Ziel ist somit grundsätzlich, eine geschlossene Bebauung im Sinne einer Blockrandbebauung zu realisieren, mit einem straßenabgewandten ruhigen Hofbereich. Eine Ausnahme dazu bildet die Bebauung an der östlichen und südlichen Grenze des Planungsgebiets. Es wird das klare Konzept der Blockrandbebauung durch großmaßstäbliche Wohngebäude unterbrochen.

Um städtebaulich auf diese Situation reagieren zu können, verzichtet der Bebauungsplan auf die Festlegung einer Bebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen (Brandwand über die Anzahl der Geschoße und massive Einschränkung der Nachbarbebauung). Als Reaktion darauf wird eine differenzierte Gestaltung der Baukörper, durch den Erhalt der bestehenden Gebäude und durch architektonische und gestalterische Gliederungen zukünftiger Gebäude, vorgesehen. Das bestehende Gebäude auf dem Grstk. 324/2 auf dem Baufeld F kann einmalig um 40 m² bebaute Fläche erweitert werden.

Allerdings werden sowohl im nördlichen Bereich als auch am südlichen Bereich der Baufelder E und F, bauliche Maßnahmen ermöglicht. Dabei wird für den Eckbereich zwischen den Häusern der Leonhardstraße Nr. 96 bis Nr. 100 eine geschlossene Bebauung forciert.

Die zukünftige städtebauliche Intention entlang der Leonhardstraße besteht darin, das unter Schutz stehende Ensemble der 1-2-geschoßigen Häuserreihe in geschlossener, straßenbegleitender Bebauung in seiner Charakteristik zu erhalten.

Entlang des Reiterwegs soll zum einen der bestehende Straßenquerschnitt auf den Stand der Technik (Gehwegbreite & Beschattung) aufgewertet werden und die bestehende Bebauung zukünftig durch eine straßenbegleitende, vom Leonhardbach abgerückte Bebauung abgelöst werden.

Abgerückt, dem Verlauf des Leonhardbach folgend, entfaltet sich für jedes Grundstück (Baufeld) die Möglichkeit zur Nachverdichtung in geschlossener Bebauungsweise.

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

Dadurch können großzügige Freiflächen hofseitig, zwischen den Baukörpern entstehen, aber auch bachseitig.

Zur Erschließung für Einsatzkräfte, Baustelleneinrichtungen, Müllentsorgung usgl. und für den Rad- und Fußverkehr dient ein öffentlicher Interessentenweg parallel zum Leonhardbach über die einzelnen Baufelder hinweg. Dieser ist in ungefährer Lage und Breite im Planwerk als weiße Fläche eingetragen.

Wie aus dem Ortsaugenschein der Leonhardstraße hervorgeht, lassen sich aus dem Zusammenspiel zwischen den immer wieder vorhandenen platzartigen Aufweitungen des Straßenraumes, wesentliche charakterprägende Momente erkennen. Es lässt sich somit ein Gestaltungsprinzip, nicht nur in baulicher Hinsicht, sondern auch in sozioökonomischer Hinsicht, herleiten. Diese Räume werden für die Leonhardstraße als immanente Qualitäten erkannt, die es gilt zu erhalten bzw. zukünftig in das städträumliche Gefüge zu implementieren.

Diese städträumliche Qualität, zur Aufwertung des Straßenraumes, wird als städtebauliches Gestaltungskonzept für den Kreuzungsbereich Leonhardstraße-Reiterweg herangezogen.

Der daraus resultierende Versatz der Baugrenzlinie auf dem Grundstück 343, formt einen hochqualitativen städtischen Raum, der in weiterer Folge zur Stärkung der Aufenthaltsqualitäten entlang der Leonhardstraße führt.

Nutzungen der Gebäude / Erdgeschoßzone

Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoß zu treffen. Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des gegenständlichen Bereichstyps (Blockrandbebauung). Die Blockrandbebauung übernimmt auch Versorgungsfunktionen für sich und das Umfeld. Durch das Freihalten eines kleinen Platzes im Kreuzungsbereich Leonhardstraße-Reiterweg und der erhöhten Sockelzone

einer möglichen zukünftigen Bebauung entlang des Reitwerges und dessen zurückweichende Baugrenzlinie, ergibt sich eine Potentialfläche zur Straße, die auf unterschiedliche Weise bespielt werden kann (einladende Zugänge, Sitzgelegenheiten, Gastgärten, Gemeinschaftsflächen und dergleichen) mit angrenzender gewerblicher, gemeinschaftlicher Nutzung und dergleichen.

In der im Plan eingetragenen Fläche (gelb schraffiert) entlang des Reiterweges ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoß zulässig. Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen zur Funktionsdurchmischung zu treffen. Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des gegenständlichen Bereichstyps entlang der Leonhardstraße und des Reiterweges. Die Blockrandbebauung übernimmt auch Versorgungsfunktion für sich und das Umfeld. Durch die zukünftige Platzfläche und die Nähe zum Kreuzungsbereich Leonhardstraße - Reiterweg, ergibt sich eine Potentialfläche zur Straße, die auf unterschiedliche Weise bespielt werden kann (einladende Zugänge, Sitzgelegenheiten, Gastgärten, Gemeinschaftsflächen und dergleichen), mit angrenzender gewerblicher, gemeinschaftlicher Nutzung und dergleichen.

(vgl. Foto 3, 4, 5, 13, 23).

Durch die Vorgabe zur Ausbildung eines erhöhten Sockelgeschoßes zur Fernhaltung von Wohnnutzungen in der Erdgeschoßzone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht, ...) bestmöglich vermieden und andererseits die Anordnung von belebten Geschäfts- bzw. Büronutzungen ermöglicht werden. Eine Intention des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität des Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken.

Die Erdgeschoßzonen entlang der Leonhardstraße und teilweise auch am Beginn des Reiterwegs, weisen belebte Geschäftszonen auf. Der öffentliche Straßenraum wird intensiv von Fußgängern (Schüler:innen), Radfahrern genutzt.

Zur Schaffung einer repräsentativen Straßenfassade sind für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlängen im Erdgeschoß Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

Es gilt gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild der „Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen“.

Nebengebäude sind gemäß Luftbild 2024 innerhalb des Bebauungsplangebietes untergeordnet ersichtlich.

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz gelten als Nebengebäude „eingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²“.

Nebengebäude sind gemäß Luftbild 2024 innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie in der näheren Umgebung eher untergeordnet ersichtlich.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist aus städtebaulichen Gründen pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m² zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden innerhalb des Freiraumes am Leonhardbach sind unzulässig.

Wohnungsgrößen:

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohnprojektklasse beträgt im Durchschnitt lt. der Grazer Wohnbaustudie 2021 ca. 53 – 62 m². Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Umgebung gerecht wird. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt.

Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge sind, angepasst an die Fassadengestaltung zu gestalten.

Zu § 3 Baufelder, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Baufelder:

Auf Grund mehrerer Grundstücke, zur leichteren Lesbarkeit der Verordnung und zur Umsetzung der städtebaulichen Intentionen werden Baufelder festgelegt. Darüber hinaus erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept eine zusätzliche Definition von Baufeldern. Die Festlegung der Baufelder erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Die Grundstücksgrößen wurden aus dem Grundbuch übernommen.

Baufeld A: 343, 342, 339, 338, 337;	Fläche: 3.854 m ²
Baufeld B: 334/2, 334/1;	Fläche: 1.153 m ²
Baufeld C: 331, 332;	Fläche: 1.182 m ²
Baufeld D: 328, 326, 327;	Fläche: 1.590 m ²
Baufeld E: 325/2, 325/1;	Fläche: 601 m ²
Baufeld F: 324/2, 324,1;	Fläche: 866 m ²

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone und dergleichen) und Flugdächer, etc. sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Mit der Festlegung eines Bebauungsgrades sollen ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert werden. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, etc.) bleiben aufgrund einer entsprechenden Überschüttung (Vegetationsschicht) in der Berechnung unberücksichtigt.

Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 1,5 m über der Baugrenzlinie, Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 15 m², sowie, Liftzubauten eingerechnet werden.

Folgende Bebauungsgrade sind einzuhalten:

Baufeld A: max. 0,40
Baufeld B: max. 0,35
Baufeld C: max. 0,35
Baufeld D: max. 0,35
Baufeld E: max. 0,50
Baufeld F: max. 0,40

Bebauungsdichte:

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden. Da die Grundstücke im Bestand teilweise die Mindestdichte von 0,6 nicht erreichen, sind Bebauungsdichte-Unterschreitungen zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange, nicht entgegenstehen.

Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen. Die Festlegung soll ein Auslagern von Nebenflächen außerhalb der Hauptgebäude verhindern und eine „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenwirken.

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel. Nebenflächen sind gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel. Nebenflächen sind gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungen, Baugrenzlinien für Keller und Tiefgaragen, Abstände

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Die Festlegungen im Bebauungsplan orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen und an der bestehenden Bebauungsstruktur der Umgebung, insbesondere an der Blockrandbebauung an der Sonnenstraße, der Leonhardstraße und der straßenraumbildenden Bebauung am Reiterweg.

Ein Teilbereich der Bebauung an der Leonhardstraße innerhalb des Planungsgebietes liegt in der Schutzzone III des GAEG. Die Bebauungshöhe des zukünftigen möglichen Bauvolumens in diesem Bereich ist daher entsprechend dem Schutzziel der Schutzzone - hier die gebietstypische, historistische Bebauung – anzupassen, sodass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild einfügen können.

Eine durchgehende Bauflucht an der Leonhardstraße dient zum Erhalt des Ensembles.

Im Bebauungsplangebiet sollen entlang des Reiterweges und des Leonhardbaches abwechslungsreiche Raumabfolgen geschaffen werden, um gestalterische Monotonie zu vermeiden. Dies kann durch den Wechsel von Materialien, Farben, Fenstergrößen und -anordnungen sowie Fassadenelementen wie Vor- und Rücksprünge, Balkonen und Erkern und ähnlichen Gestaltungsmitteln erreicht werden.

Der großzügige Rücksprung der Baugrenzlinien im südlichen Bereich ermöglicht zum einen in funktionaler Hinsicht dem Aufschließungserfordernis für die technische Infrastruktur gerecht zu werden, durch die Möglichkeit zur Errichtung eines Interessentenweges und zum anderen eine adäquate Adressbildung und stadträumliche Festigung des bestehenden ökologisch wertvollen Naturraumes am Leonhardbach.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen und dergleichen. Jede Wohnung soll über eine adäquate Freifläche verfügen. Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien hervortreten.

Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb des Bebauungsplangebietes im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan unter Einhaltung der Baugrenzlinien und der Gebäude- und Gesamthöhen möglich, wenn dies entsprechend begründet ist. Dafür ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei das Steiermärkische Baugesetz, § 13 *Abstände*.

Damit die Platzartige Erweiterung des Straßenraumes im Kreuzungsbereich Leonhardstraße-Reiterweg auch von dem Gebäude an der Leonhardstraße Nr. 88 aus bespielt werden kann, sind an dieser Brandwand Öffnungen zulässig. Fensteröffnungen sind also an den Grundstücksgrenzen 338 zu 343 möglich.

Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Höhenbezugspunkte, Aufbauten über der maximalen Gesamthöhe, Raumhöhen, Dächer

Gebäudehöhen, Gesamthöhen

Die Absoluthöhen bzw. Relativhöhen der bestehenden Gebäude wurden aus den Photogrammetrischen Daten der Stadt Graz ermittelt und das mögliche Bebauungsszenario daraufhin durch maximalen Gebäude- bzw. Gesamthöhen abgestimmt.

Folgende maximale und minimale Gesamthöhe der bestehenden, angrenzenden Gebäude wurden dabei ermittelt: min. Gesamthöhe (Satteldach) = ca. 8,50 m (Grstk. 338), min. Gesamthöhe (Flachdach) = ca. 6,50 m (Grstk. 338), max. Gesamthöhe (Satteldach) = ca. 22,80 m (Grstk. 269), max. Gesamthöhe (Flachdach) = ca. 42,50 m (Grstk. 321/3).

Entsprechend der vorgefundenen vorstädtischen und gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an den Bestand bzw. an die städtische Umgebung und nicht über die Geschoßanzahl geregelt.

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Planwerk eingetragen.

Diesbezügliche Gesamthöhen sind in der Verordnung unter §5 Abs. 1 in Abhängig der Gebäudehöhen und Dachformen tabellarisch zueinander referenziert.

Aufgrund der Hochwassersituation, die mit Fertigstellung des Hochwasserschutzprojektes – siehe Abb.3 bzw. Foto Nr. 20 – entschärft wird, kann in Folge von der Ausbildung eines erhöhten Sockelgeschoßes der südlichen Bebauung entlang des Leonhardbaches Abstand genommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Gebäudehöhen in der Regel von Geschoßhöhen wie in Neubauten üblich, ausgehen.

Die im Planwerk festgelegte maximalen Gebäudehöhen bzw. in der Verordnung festgelegten Gesamthöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Nahbereich des Planungsgebietes, dem Straßenquerschnitt der Leonhardstraße sowie den ausreichenden Abständen zur umliegenden Nachbarbebauung.

Ein Teilbereich der Bebauung an der Leonhardstraße innerhalb des Planungsgebietes, liegt in der Schutzzone III des GAEG. Die Bebauungshöhe des zukünftigen möglichen Bauvolumens in diesem Bereich, ist daher entsprechend dem Schutzziel der Schutzzone - hier die

gebietstypische, historistische Bebauung – anzupassen, sodass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild einfügen können.

Die Schützenswerten Gebäude an der Leonhardstraße werden als Ensemble in ihrer Höhe und Dachform, wie im Bestand, als wiederherstellbare Kubaturen im Planwerk abgebildet.

Der nordöstlich anschließende bebaubare Bereich an der Leonhardstraße 98a vermittelt durch eine Höhenabstufung zwischen dem 6-geschoßigen Gebäude am Nachbargrundstück (Höhe: ~ 20,00 m) und der 1-2-geschoßigen schützenswerten Bebauung an der Leonhardstraße.

Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Hierbei wird Abstand genommen von einer konkreten zahlenmäßigen Höhenangabe für mögliche bzw. technisch notwendige, partielle Überschreitung der Gesamt- bzw. Gebäudehöhen für Lifte und kleinere Dachaufbauten im untergeordneten Ausmaß.

Sockelgeschoße:

Entlang der Leonhardstraße und der Sonnenstraße gibt es bestehende Wohnnutzungen im Hochparterre. Die Parapete der Fensteröffnungen im EG sind erhöht ausgeführt. Dieses typische gründerzeitliche Gestaltungsprinzip wird für die Bebauung entlang des Reiterweges fortgeführt. Durch die Anordnung erhöhter Erdgeschoße (Hochparterre) wird den Bewohner:innen ein gewisser Abstand zur Straße/zum öffentlichen Raum ermöglicht, wodurch ein zusätzliches Maß an Privatsphäre im Bereich der straßenseitigen Wohnungen geschaffen wird. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist daher die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Durch erhöhte Erdgeschoßzonen kann eine nutzungsoffene und – flexible Planung im Erdgeschoß gewährleistet werden. Die Geschoßhöhe der Erdgeschoßzone hat bei den Baukörpern entlang des Reiterwegs im Neubaufall mindestens 4,00 m zu betragen. Hierbei ist das gesamte Gebäude, auch der straßenabgewandte Bereich gemeint, um großzügige Gewerbe-Gemeinschaftsflächen und andere Räumlichkeiten zu schaffen. Von der Höhenfestlegung ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Für die zukünftigen Baumassen entlang des Leonhardbaches wird aufgrund des Aufschließungserfordernisses zur Hochwasserfreistellung entsprechend den Vorgaben aus dem Referat für Gewässer und Hochwasserangelegenheiten, Öffnungen für die Hauptzugänge usw. über der Hochwassermarke von 366,95 auszubilden, entsprochen. Es ist in diesem Bereich ein Sockelgeschoß v. 1.2 m Höhe auszubilden.

Im Falle einer rechtlich determinierten Hochwasserfreistellung durch den Ausbau des Gewässers kann von der Ausbildung eines erhöhten Sockelgeschoßes abgesehen werden.

Die zukünftigen Gebäude entlang der Leonhardstraße sind aufgrund der ensemblehaften und schützenswerten Gebäudegestaltung von der Errichtung eines Sockelgeschoßes im Ausmaß von 1,20 m ausgenommen (lt. Deckplan3 auch kein HQ100).

Höhenbezugspunkte:

Als Höhenbezugspunkt für die Bebauung entlang des Leonhardbaches gilt der tiefste Punkt am Gelände mit einer absoluten Höhe von 366,2 müA. Mit der Ausbildung eines erhöhten Sockelgeschoßes von 1,2 m können Öffnungen für die Hauptzugänge usw. über der Hochwassermarke von 366,95 zuzüglich 30 cm Freibord errichtet werden. Dieser Höhenbezugspunkt gilt auch für den südlichen Gebäudeabschnitt am Reiterweg bis zur Höhenzonierungslinie. Es wird somit den Anforderungen aus der Hochwasserthematik entsprochen.

Als Höhenbezugspunkt für die Bebauung entlang der Leonhardstraße wird die absolute Höhe von 368,50 müA angegeben (mittlere Höhe im Verlauf der Leonhardstraße entlang des Planungsgebietes. Dieser Höhenbezugspunkt gilt auch für den nördlichen Gebäudeabschnitt am Reiterweg bis zur Höhenzonierungslinie.

Dächer:

Als Dachformen sind Steildächer und dergleichen sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig, mit Ausnahme der schützenswerten Gebäude entlang der Leonhardstraße und in dessen Verlängerung bis zur Leonhardstraße 100. Hier sind ausschließlich Steildächer zulässig. Die festgelegten Dachformen orientieren sich grundsätzlich an den bestehenden Dachformen in der Umgebung.

Penthouse-Geschoße sind mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschoßes zurückzuversetzen.

Wesentlich ist, dass ein rückspringendes Geschoß („Penthouse“) welches nicht als Vollgeschoß laut RLB gezählt werden soll, über einen Rücksprung von mindestens 2,00 m verfügen muss. Der Rücksprung des Penthouses welches ebenso wie ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig ist, hat in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig und in der geschlossenen Bebauungsweise hof- und straßenseitig zu erfolgen. Satteldächer, Steildächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind max. 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

„Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, die im dicht verbauten Stadtgebiet bzw. in stark versiegelten Bereichen entstehen. Die Luftfeuchtigkeit wird durch die Bepflanzung erhöht, Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche werden verhindert. Weiters gewährleistet die Vegetationstragschicht einen langsameren Abfluss von Niederschlagswässern, kompensiert somit einen Teil des bebauten vormals gewachsenen Bodens und dessen verlorene Rückhaltefähigkeit - das öffentliche Kanalsystem wird entlastet. [...] Intensiv begrünte Dächer können auch für Freiraumnutzungen herangezogen werden und tragen somit besonders zur Umsetzung einer sparsamen Baulandverwendung bei, zudem kann dadurch die Grünausstattung der Stadt erhöht werden.

[...] Dachbegrünungen sind primär ein Thema des Kleinklimas und der Ökologie. Daher erfolgt die verbindliche Verankerung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes als Teil der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Graz. [...].“ Auszug aus den Erläuterungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts. 32

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Dachflächen über dem letzten Geschoß dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dergleichen.), ausgenommen PV-Anlagen, sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.

Mit der Integration von Haustechnikanlagen wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert. Es werden bei zurückspringenden Obergeschoßen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert. Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschoßen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes auszuführen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im Bebauungsplangebiet. Im Gebietsbereich sind offene Erschließungen und Stiegenhäuser nicht ersichtlich. Dies soll im Bebauungsplangebiet übernommen und weitergeführt werden. Durch den Ausschluss von offenen Erschließungen und Stiegenhäusern sollen weiters repräsentative Gebäude mit Fassaden zu den Straßen, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie auch Richtung Freiflächen, ausgebildet werden.

Eine Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht entspricht dieser Vorgabe nicht, daher sind offene Erschließungen und Stiegenhäuser im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Zudem sind im Bereichstyp des 1.0 Räumliches Leitbildes straßenseitige offene Erschließungen ausgeschlossen. Auch gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild Teilraum 2 sind straßenseitig offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten ausgeschlossen.

„Der Teilraum zeichnet sich in den klassischen Gründerzeitvierteln durch hochwertige und repräsentative Fassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen auch darüber hinaus jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.“ Auszug aus der Zielbeschreibung für den Teilraum 2 – Blockrandbebauung.

Es wird eine lebendige und repräsentative Fassadengestaltung angestrebt, die den Straßenraum maßgeblich fasst und prägt. Die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit des Bestandes ist dabei zu berücksichtigen.

Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht diesen Vorgaben nicht und ist daher auszuschließen. Der historisch aufgrund der kleinteiligen Parzellierung bestehende Rhythmus an Eingängen, gewährleistet einen fußläufig belebten Straßenraum. Dies soll in geeigneter Weise beibehalten und fortgeführt werden.

Monotone blockweise geschlossene Fassaden mit lediglich einem Eingang sind zu vermeiden. Es ist für die Adressbildung ein adäquates Straßen- und Ortsbild unbedingt erforderlich, dass der Baukörper auch im Erdgeschoß über eine belebte Fassade zum Straßenraum verfügt und in diesem Bereich auch der fußläufige Eingang angeordnet ist.

Unter Adressbildung sind hierbei Maßnahmen zu verstehen, die zu einer positiven öffentlichen Wahrnehmung des Gebäudes und dessen Außenräumen sowie zu einer Identifikation mit dem Ort führen.

Vor allem die stadträumliche Charakteristik im südlichen Bereich des Planungsgebietes soll auch weiterhin bestmöglich erhalten bleiben. Dazu wird die Häuserzeile „parallel“ zum Leonhardbach angeordnet. Dadurch können zum einen zwei erhaltenswerte Bäume geschützt werden und ein ausreichend großer Abstand zum Uferfreihaltebereich entsteht. Innerhalb dieses Abstandes kann eine Erschließung der Häuser funktional und gestalterisch hochwertig ermöglicht werden (öffentlicher Interessentenweg), wodurch einer adäquaten Adressbildung nachgekommen werden kann. Darüber hinaus kann die bestehende gut durchgrünte und ökologisch wertvolle Charakteristik dieses Raumes erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Im Verordnungstext zu „Formale Gestaltung von Gebäuden“ werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt. Das städtebaulich-gestalterische Ziel hierbei ist das Aneinanderbauen von Balkonen an den Grundgrenzen zu unterbinden. Ein entsprechender Abstand zwischen den Balkonen berücksichtigt unter anderem, auch die Privatsphäre zu den Nachbarn. Unsöhne, hohe, seitlich angebrachte Sichtschutzelemente können hierbei vermieden werden.

Darüber hinaus werden zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich folgende Festlegungen vorgenommen:

- Auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen sind nicht zulässig.
- Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,5 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- Straßenseitige Balkone oder Laubengänge nicht zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Mit dieser Angabe sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberfläche mit Metall aufweisen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Der Hellbezugswert eines Farbtones gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Die Farbe Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100 %, die Farbe Schwarz einen Hellbezugswert von 0 %. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.

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. Auf den Einsatz von Compositbaustoffen und erdölgenerierte Produkte soll daher konsequent verzichtet werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz

Das Planungsgebiet liegt an 2 öffentlichen Verkehrsflächen, die Leonhardstraße nördlich und der Reiterweg westlich des Planungsgebiets. Sämtliche Liegenschaften sind derzeit bebaut. Teilweise sind bestehende Zufahrten gegeben, eine Zufahrt am Reiterweg für die Grundstücke 342, 343, 339, 338 (roter Pfeil) und eine Zufahrt von der Leonhardstraße aus für die Grundstücke 325/1 325/2 und über Servitut geregelt zum Grundstück 324/2 (gelber Pfeil).



Luftbild 2 (2024):

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Die Erschließung der jeweiligen Baufelder erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen. Im Bestand verfügen einige Liegenschaften über PKW-Stellplätze im Hofbereich. Parallel zur Leonhardstraße befindet sich ein Grünstreifen mit sehr guter Bestockung und ein Rad- und Fußgängerweg, welcher direkt an der bestehenden Bebauung entlangführt (vgl. Foto 4) Zusätzlich befindet sich der überwiegend bebaute Bereich des Planungsgebietes an der Leonhardstraße in der Schutzone III lt. GEAG. Aufgrund dieser beiden Gegebenheiten sind einzelne Zufahrten für die Grundstücke von der Leonhardstraße aus, nicht möglich. Mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt für die Grundstücke 325/1, 325/2, 324/2. Diese wird weiterhin erhalten bleiben und als Erschließungsmöglichkeit zur Verfügung stehen.

Die festgelegte mögliche Zufahrt vom Reiterweg aus, gewährleistet die Erschließung des Planungsgebietes für Kraftfahrzeuge und die Errichtung der erforderlichen Stellplätze über eine grundstücksübergreifende Tiefgarage. Im Planwerk ist für das Planungsgebiet somit eine mögliche Position für diese Tiefgarageneinfahrt unter Einhaltung der Vorgaben des Straßenamtes (notwendige Entfernung zu Kreuzungsbereichen) für die Zu- und Abfahrten in ungefährer Lage festgelegt. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung der Verkehrsplanung:

„Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz“

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgt über die Leonhardstraße und den Reiterweg. Tiefgaragenzufahrten sollten so geplant werden, dass sie in ausreichender Entfernung zu Einmündungen und Knotenpunkten situiert werden. Ebenso sollten Sichtweiten nachweise für Zufahrten, nach dem Merkblatt für Zufahrten der Stadt Graz, geführt werden. Entlang des Reiterweges wird eine neue Straßenfluchtlinie festgelegt. Die Fahrbahn des Reiterweges wird dabei unverändert gelassen, jedoch soll der Gehsteig am Bebauungsplanareal auf 2,0m verweitert werden und zwischen Fahrbahn und Gehsteig ein Grünstreifen entstehen.
Zufahrten zum Bebauungsplanareal sollten über den Reiterweg abgewickelt werden. Entlang der Leonhardstraße verkehrt die Straßenbahn als öffentliches Transportmittel. Eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs ist zu vermeiden. Ebenso befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes, entlang der Leonhardstraße, mehrere Baumstandorte sowie ein getrennter Geh- und Radweg. Aus diesen Gründen sollten keine Zufahrten von der Leonhardstraße aus, errichtet werden.“

„Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)“

Die innere Erschließung sollte ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Verbindungen innerhalb des Bebauungsplangebietes für den motorisierten Verkehr, sind nicht vorzusehen. Rettungswege für Einsatzfahrzeuge sind mitzudenken und so vorzusehen, dass ein geringer Versiegelungsgrad erreicht wird. Der städtebauliche Entwurf sieht eine fußläufige Anbindung entlang des Leonhardbaches vor.“

PKW-Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Unter einer „kompakt organisierten Tiefgarage“ versteht man eine Tiefgarage, die so konzipiert ist, dass die Flächenausdehnung möglichst gering ist und möglichst wenig Grundstücksfläche unterbaut wird. Dies umfasst insbesondere eine optimierte Anordnung der PKW-Abstellplätze, ohne dabei die Funktionalität und den Verkehrsfluss innerhalb der Garage zu beeinträchtigen. Eine kompakte Organisation bezieht sich sowohl auf die räumliche Anordnung der PKW-Abstellplätze als auch auf die Gestaltung der Zufahrts- und Wendebereiche.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 90 – 100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher:innen, als auch die barrierefreien Parkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Tiefgarage:

Zukünftig ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen, aufgrund der frequentierten innerstädtischen Lage mit hoher Fußgänger-, Fahrradfahrer und Straßenbahnintensität, der kritischen Zufahrtsmöglichkeiten, der Parzellenstruktur, des teils erhaltenswerten Gebäudebestandes, nur in kompakt organisierten Tiefgaragen zulässig.

Um dem Parkplatzbedarf für das gesamte Bebauungsplangebiet lt. Stmk. BauG gerecht zu werden und eine allgemein zugängliche, naturnahe Grünfläche im Innenhof zu erhalten, sind PKW-Abstellflächen in Tiefgaragen angedacht.

Die Lage der Zufahrt vom Reiterweg aus, ist im Hinblick auf die zukünftige Gestaltung des Straßenquerschnitts von entsprechender Wichtigkeit. In diesem Zusammenhang ist es von Bedeutung, die Ausgestaltung der Zufahrt frühestmöglich mit dem Straßenamt (A10/1), spätestens im Zuge der Baubewilligungsverfahren abzustimmen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m² (nach Abzug eventuell erforderlicher Verkehrsflächen) kann im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Tiefgaragenanlage auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Fahrradabstellplätze

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

Unter „im Nahbereich der Eingänge“ bzw. „bei den Hauseingängen“, handelt es sich um den unmittelbaren Bereich rund um die Hauseingänge eines Gebäudes. Dieser Bereich erstreckt sich über einen Radius von wenigen Metern. Dieser Bereich umfasst demnach die Zonen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauseingängen stehen, ohne jedoch die Zugänglichkeit oder Nutzung der Eingänge zu beeinträchtigen.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. (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.)

Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

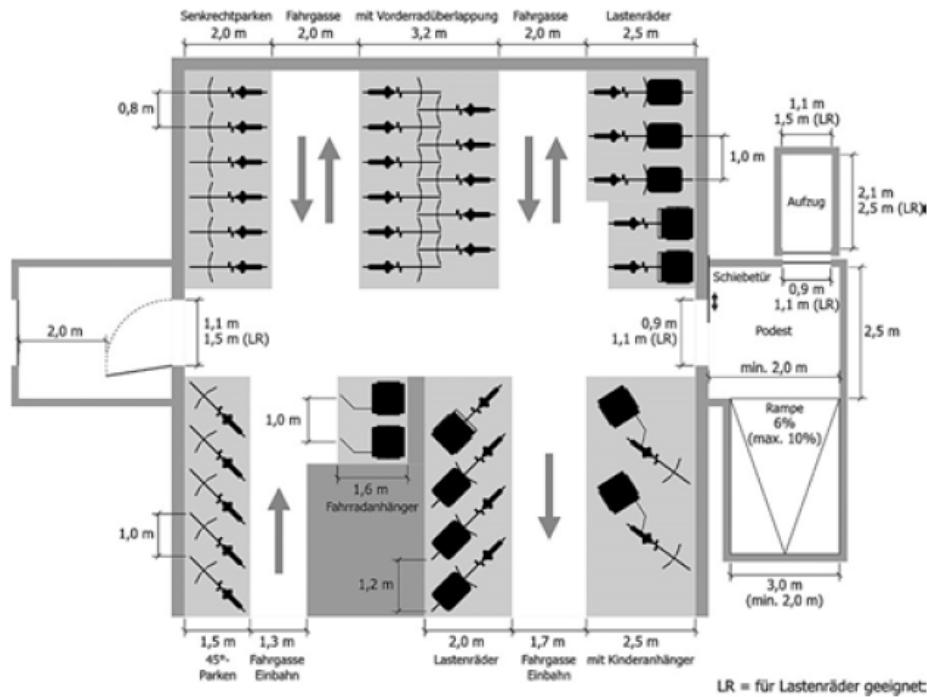


Abb.4: Maße für die ebenerdigen Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.13

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, ...*“

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu errichten und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren – mindestens 80 % der Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

Bei Bestandsgebäuden ist dieser Richtwert, sofern technisch umsetzbar, entsprechend zu berücksichtigen.

Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

Straßenfluchtlinien:

Im Planwerk ist eine Straßenfluchtlinie eingetragen. An der östlichen Straßenseite entlang des Reiterweges gibt es gemäß Rückmeldung der Abteilung für Verkehrsplanung einen Grundbedarf von circa. 5 m.

Der Straßenquerschnitt entlang des Reiterweg entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und wird aus Verkehrstechnischer und stadtplanerischer Sicht aufgewertet. Dabei werden die Gehwegbreiten angepasst und ein bestockter Grünstreifen errichtet.

Die Fahrbahn des Reiterweges wird dabei unverändert gelassen, jedoch soll der Gehsteig am Bebauungsplanareal auf min. 2,0 m verbreitert werden und zwischen Fahrbahn und Gehsteig ein Grünstreifen entstehen

Der neue Straßenquerschnitt von West nach Ost setzt sich wie folgt zusammen:

- Gehsteig bestand

- Fahrbahn bestand (mit Parkstreifen westseitig)
- 2,00 m Gehweg
- 3,00 m Grünstreifen mit Baumpflanzungen

Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu den Grundabtretungen sind im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Jene Flächen, welche ins Eigentum der Stadt Graz kommen, sind von Einbauten und dergleichen freizuhalten und dürfen insbesondere nicht zur Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen Dritter verwendet werden.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

Für die Grundstücke:

- | | |
|------|-----------------------|
| 343: | 267,00 m ² |
| 342: | 216,86 m ² |

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wird von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den Grundstückseigentümern bis zur Beschlussfassung unterzeichnet werden.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

Durch die Schaffung breiterer Gehsteige wird der Fußverkehr zukünftig attraktiver, leistungsfähiger und sicherer.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Grad der Bodenversiegelung

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut und weist sowohl hofseitig als auch entlang des Leonhardbaches begrünte Bereiche auf. Weiters charakterisiert ein gut bestockter Grünstreifen an der Leonhardstraße den Straßenraum parallel zum Bebauungsplangebiet verlaufend. Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die Erweiterungspotentiale bleibt der Anteil an Grünflächen und Bestandsbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes überwiegend erhalten. Zusätzlich wurden im gesamten Planungsgebiet weitere Baumpflanzungen bei Neubauten verordnet. Siehe dazu die plangrafische Festlegung des gegenständlichen 02.22.0 Bebauungsplan-Entwurfs.

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entkernung und Entseiegelung von Hofflächen. Die Bodenversiegelung wird mit max. 70% der jeweiligen Hoffläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Als Hoffläche gilt jene Fläche, welche nicht durch die Festlegung von Baugrenz- und Baufluchlinien für eine Bebauung bestimmt ist. In diesem Sinne auch die Fläche zwischen dem Leonhardbach und der zukünftig möglichen Bebauung im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Grad der Bodenversiegelung

Im Bauverfahren muss der Nachweis, der Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Verordnung samt Erläuterungsbericht und Berechnungstabelle ist unter folgendem Link abrufbar: www.graz.at/Gruenflaechenfaktor

Pro Bauplatz ist ein Mindestanteil von 30 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.

Gemäß § 13 Abs 7 4.0 STEK ist die Bodenversiegelung zu beschränken.

„Ein Boden ist versiegelt, wenn er ganz oder zum Teil von undurchdringlichem Material abgedeckt wird, dies erfolgt in der Regel entweder durch Über- oder Unterbauung oder in Folge anderer versiegelnder Ursachen (Oberflächenbefestigungen, Straßen etc.). Die Bodenversiegelung stellt eine der bedeutendsten Gefährdungsursachen für Böden dar, sie unterbindet jegliche Austauschvorgänge. Die Bestimmung des Bodenversiegelungsgrades (Versiegelungsgrad dient der quantitativen Bestimmung und meint den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche) ist vor allem für die Modellierung des Bodenwasserkreislaufes wichtig.“

Der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen, die Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes als auch die Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weitere kleinklimatologische Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit) erfordern Beschränkungen in der künftigen Bodenversiegelung. Auch im Bereich des Baulandes ist ein wesentlicher Mindestanteil an gewachsenem Boden zu erhalten.“ Auszug aus den Erläuterungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Im Planwerk ist im südlichen Bereich ein öffentlicher Interessentenweg eingetragen, welcher die jeweiligen Grundstücke fußläufig und funktional (Müll, Anlieferung usw.) verbindet. Dieser Weg ist parallel zum südlich verlaufenden Leonhardbach mit einer wegbegleitenden Baumreihe (gemäß Eintragung im Planwerk) herzustellen.

Zur Erläuterung: Lt. Stmk Landes-Straßenverwaltungsgesetz §7 (5), sind dies Straßen für den öffentlichen Verkehr von örtlicher Bedeutung, die überwiegend nur den Eigentümern, Besitzern und Bewohnern einer beschränkten Anzahl an Liegenschaften dienen und als solche erklärt wurden.

Die genaue Lage ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung; zulässig sind geringfügige Abweichungen.

Der Weg ist mindestens 3,00 m breit, barrierefrei (bzw. nach den Vorgaben der Abteilung für Grünraum und Gewässer) Eine Einzäunung ist unzulässig.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Ausbildung und Ausgestaltung des Reiterwegs mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen gelegt. Der zukünftige Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn ist im Sinne einer Straßenraumwirksamen Begrünung und im Sinne der Klimawandelanpassung, durch raumwirksame Bepflanzungsmaßnahmen mit Bäumen, Sträuchern, Blumen etc. begrünt auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

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

Prinzipiell ist auf alle bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen, daher sind sämtliche Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.

Bestandsbäume

Erfassung der Bestandsbäume für BBPL Leonhardstraße-Reiterweg-Sonnenstraße								
Datum der Erfassung: 20.10.2024 (Bischof und Steinhofe)								
BaumNr. laut LP	Baumart	Standort	Vitalität	StU. (cm)	Funktionale Bedeutung für den Standort	Schädigungsgrad	Erhaltung (ja/nein)	Anmerkung
1	Korkenkieferweide	offen	mittel	200-250	mittel (2 Stämme weggebrochen, Totholz, mittel (tw. abgebrochene und abgestorbene Äste))	hoch	nein	
2	Walnuss	leicht eingeschränkt (Parkplatz)	schlecht	120	gering/mittel	gering/mittel (schlechter Schnitt, Wassereinbrüche etc.)	nein	
3	Thuje	leicht eingeschränkt (Parkplatz)	mittel	100	gering/mittel	gering/mittel	nein	
4	Kirsche	offen	mittel	100	gering	mittel (schlechter Schnitt, Wassereinbrüche etc.)	nein	
5	Kirsche	offen	mittel	150	gering	mittel (schlechter Schnitt, Wassereinbrüche etc.)	nein	
6	Ahorn	offen	mittel	100	gering	hoch (gekappt, falscher Schnitt)	nein	
7	Buche	offen	sehr gut	150	hoch	gering	unbedingt erhalten!	
8	Walnuss	offen Einheit mit 10	sehr gut	70	mittel	mittel	nur als Einheit mit 10	Stamm 45° geneigt Wildwuchs
9	Kirsche	offen	gut/mittel	100	mittel	mittel	ja	Grenze zu 10 m Freihaltestreifen am Gewässer
10	Haselhussstrauch	offen Einheit mit 8	gut	50	mittel	gering	ja	mehrstammig
11	Fichte	leicht eingeschränkt durch Gebäude Einheit mit 12 und 13	gut	100-150	mittel/hoch	gering	nur als Einheit mit 12 und 13	
12	Fichte	leicht eingeschränkt durch Gebäude Einheit mit 11 und 13	gut	100-150	mittel/hoch	gering	nur als Einheit mit 11 und 13	
13	Laubbaum (Art nicht identifiziert)	leicht eingeschränkt durch Gebäude Einheit mit 11 und 12	gut		mittel/hoch	nicht ersichtlich	nur als Einheit mit 11 und 12	Standort nicht einsehbar
BaumNr. laut LP	Baumart	Standort	Vitalität	StU. (cm)	Funktionale Bedeutung für den Standort	Schädigungsgrad	Erhaltung (ja/nein)	Anmerkung
14	Obstbaum (Art nicht identifiziert)	offen	-		gering	nicht ersichtlich	wenn möglich	Standort nicht einsehbar
15	Fichte	offen Einheit mit 16	sehr gut	80-100		gering	ja, als Einheit mit 16	
16	Blaufichte	offen Einheit mit 15	sehr gut	80-100	hoch	gering	ja, als Einheit mit 15	
17	Fichte	offen Einheit mit 18	sehr gut	80-100	hoch	nicht geschädigt	ja, als Einheit mit 18	
18	Fichte	offen Einheit mit 17	sehr gut	80-100	hoch	nicht geschädigt	ja, als Einheit mit 17	
19	Kirsche	offen	mittel	50-80	hoch	mittel	eingeschränkt	Grenze zu 10 m Freihaltestreifen am Gewässer
20	Fichte	offen	schlecht	100	gering	hoch (gekappt, Zwiesel)	nein	
21	Birke	eingeschränkt	schlecht	120	gering	hoch (gekappt, Pilzfruchtkörper, Morschungen etc.)	nein	
22	Linde	sehr eingeschränkt durch Hausmauer	gut	150-200	mittel	gering	eingeschränkt	nur bei Erhalt des Gebäudes (ansonsten verliert der Baum seine Stand sicherheit)
23	2 Zwetschken	offen	gut	50-70	mittel	gering	nein	
24	Zwetschke	offen	gut	50-70	mittel	gering	nein	
25	Fächerahorn mehrstammig	offen	sehr gut		hoch	keiner	ja	
26	2 kleine Apfelbäume	offen	gut	50-70	mittel	gering	nein	
27	2 Thujen	leicht eingeschränkt durch Gehsteig	mittel	80	mittel	mittel	nein	

Abb. 2:

Auszug aus der Stellungnahme von der Abteilung Grünraum und Gewässer mit der GZ: A1075 – 152579/202470002
Tabelle 1: Baumbewertung

Bestandsbäume – Lageplan



Abb. 3:

Auszug aus der Stellungnahme von der Abteilung Grünraum und Gewässer mit der GZ: A1075 – 152579/202470002
Lageplan der Bestandbäume

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen.

Seite 4 von 13 Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der Kronenradius + 1,5m – dieser ist im Plan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauen- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10-5 möglich.

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.

Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.
Freiraum- und Landschaftsplaner:innen sind beizuziehen.

Pflanzungen, Bäume

- Entlang des Reiterwegs ist eine Grünverbindung herzustellen.
Dies kann durch eine Straßenbaumreihe in Verbindung mit einer Vorgartenzone erfolgen. Es sind Bäume erster Ordnung im Abstand von 8-10 m zu pflanzen. Der Abstand von Baumachse zum aufgehenden Mauerwerk muss im Straßenraum mindestens 4,5 m betragen. In die andere Richtung benötigt der Baum 1,5 m Platz für sein künftiges Dickenwachstum. Daraus ergibt sich für den Baumstandort ein Platzbedarf von 6 m zwischen Gebäude und versiegeltem Straßenraum.
- Entlang der Sonnenstraße ist die Grünverbindung zu erhalten.
Es handelt sich um einen Ufergehölzstreifen, der durch Hochwasserschutzmaßnahmen größtenteils entfernt wird und wieder herzustellen ist. Der Ufergehölzstreifen ist in Form einer durchgehenden Baumreihe, Bäume 1. und 2. Ordnung im Abstand von rund 7 m, mit Strauchunterpflanzung wieder aufzubauen.
- Entlang der Leonhardstraße im Norden ist die Grünverbindung aufzuwerten. Dies kann durch punktuelle Grüninseln mit straßenraumwirksamen Baumpflanzungen realisiert werden. Zudem ist Sorge zu tragen, dass der Baumbestand im öffentlichen Straßenraum der Leonhardstraße erhalten bleibt und nicht durch Einfahrten, Stellflächen oder Sichtkeile zerstört wird.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden. Eventuell notwendige Retentions- und Sickerbecken und Baumpflanzungen schließen einander nicht aus! Sollte eine Kombination aus Baumpflanzungen und Entwässerungsanlagen unumgänglich sein, so sind Bäume so zu situieren, dass sie vom eingeleiteten Wasser profitieren, z.B. Pflanzung auf die Hangneigung oder an den Tiefpunkt mit kleiner Anhügelung.

Zusätzlich zu den im Planwerk verordneten Baumpflanzungen entlang des Leonhardbaches und des Reiterwegs, sind in ungefährer Lage, je 250 m² straßenabgewandter Freifläche zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18/20 zu pflanzen (die ungef. Definition der straßenabgewandten Freifläche: Als straßenabgewandten Freifläche wird speziell für diesen Bebauungsplan, jene Fläche definiert, die sich am jeweils antragsgegenständlichen Bauplatz hinter den straßenzugewandten Bauflucht- und Baugrenzlinien befindet und welche nicht be- oder überbaut sind).

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährer Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig – 1., 2. Ordnung) darzustellen.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

In Analogie zu aufgehendem Mauerwerk sind Baugrenzlinien für Untergeschoße und Tiefgaragen darzustellen, der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen beträgt mind. 2,0 m.

Baumneupflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20 (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!

Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen oder in Entwässerungsmulden sind ebenfalls unzulässig.

Baumneupflanzungen sind mit einem Abstand von mind. 1,5 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen. Es dürfen keine nachträglichen Versiegelungen im Umfeld von Bäumen erfolgen.

Es sind stadtclimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen.

Die Baumauswahl und Positionierung ist mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Vorfeld abzustimmen.

Pro 250 m² Hofgröße, unbebauter Bauplatz, ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. (siehe Freiraumplanerische Standards der Stadt Graz, Anhang 02).

Aus der freien Innenhoffläche ergibt sich eine Zahl von 17 Bäumen, die mindestens neu zu pflanzen sind, davon 4 großkronige und 13 mittelkronige Bäume. Bestandsbäume, die erhalten werden, können auf diese Mindestanzahl angerechnet werden. Die Bäume sind auf gewachsenem Boden zu pflanzen.

Entlang des Leonhardbaches (Sonnenstraße) ist ein Ufergehölzstreifen aufzubauen in Form einer durchgehenden Baumreihe, Bäume 1. und 2. Ordnung im Abstand von rund 7 m, mit Strauchunterpflanzung. Die Wahl der Baumarten ist mit der A10/5 abzustimmen.

Der Grünflächenfaktor ist zu berücksichtigen.

Dachbegrünung:

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10 ° ab einer Größe von 50 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

Für extensive Begrünung ist eine Substrathöhe von mind. 15 cm vorzusehen. Das gilt auch bei Einschichtaufbau (Vegetationstragschicht mit Drainfunktion).

Fassadenbegrünung

Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit begrünt und dauerhaft erhalten werden.

Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und intensiv zu begrünen (Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume).

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 mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50,0 m³ pro Baum soll berücksichtigt werden. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

Geländeveränderungen/Stützmauern

Die Höhenbegrenzung von 1,0 m regelt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes einen behutsamen Umgang mit dem natürlichen Gelände.

Es sind Geländeveränderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 1,00 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprünge und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von max. 1,00 m zulässig. Diese sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen.

Grobsteinschlichtungen, die unter anderem aus dem Wasserbau stammen, werden dort verwendet, wo eine raue Verbauung gewünscht ist. Diese sind jedoch weithin sichtbar und sind aus der Perspektive des Landschafts- und Ortsbildschutzes abzulehnen. Auch die Verwendung von Löffelsteinen führt aufgrund der Kleinteiligkeit der Elemente und der Inhomogenität (zwischen Beton und Erde) zu unbefriedigenden Ergebnissen.

Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Z.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute

Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)

- Darstellung der Feuerwehrzufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden- und gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität
- Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:
www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

8. SONSTIGES

Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten. Nutzungsänderungen bei Gebäudebeständen außenhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind nicht zulässig.

Ausnahme davon: das Gebäude auf dem Grundstück 324/2, kann im Ausmaß von 40m² bebauter Fläche durch einen Zubau erweitert werden.

Zu § 10 Sonstiges,

Einfriedungen, Werbeanlagen, Lärmschutzwände, Müllsammelstellen

Einfriedungen:

Einfriedungen zur Straße sollen aufgrund der unterschiedlich möglichen Nutzungen der Erdgeschoßzone und der Adaptierung des Straßenquerschnittes entlang des Reiterweges vermieden werden. Im Bereich des zukünftigen Platzes im Kreuzungsbereich Leonhardstraße-Reiterweg, ist aufgrund der öffentlich wirksamen Nutzung, die Errichtung von Einfriedungen ausgeschlossen.

Das Straßen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße müssen ermöglicht werden. Dieser Kontakt stellt Sicherheit im Straßenraum her und erhöht die Attraktivität der Straße für langsamere Fortbewegungsarten. Dies gilt auch für hofseitige Einfriedungen zwischen den Grundstücken.

Für einen Populationsaustausch und für einen ausreichend großen Lebensraum ist auf die Wanderbewegungen der Tiere Rücksicht zu nehmen. Die Tierpassage soll dementsprechend auf jedem Grundstück berücksichtigt werden. Hierfür ist zwischen Einfriedung und Boden ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten. Auch Zaunsockel oder der Übergang vom Sockel zur Zaununterkante müssen für Kleintiere zumindest abschnittsweise durchlässig sein. Ab einer Sockelhöhe von 15 cm sind ca. alle 10 m Querungshilfen für Tiere – Durchlässe von 0,8 m – vorzusehen.

Im Bereich südlich der zukünftig möglichen Bebauung, ist die Errichtung von Einfriedungen aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Errichtung einer zusammenhängen, allen Bewohner:innen zugängliche Allgemeinfläche, nicht zulässig. Dies eröffnet weiters auch die Grundlage zur Errichtung des öffentlichen Interessentenwegs.

Werbeanlagen:

Die Bestimmungen im § 10 zu Werbeeinrichtungen (Lage, Größe und Höhe) dienen einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild und orientieren sich am menschlichen Maßstab. Werbeeinrichtungen sind dabei nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben), an der Fassade zulässig und vertikal, auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, bis zur Parapethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 5,00 m, zulässig.

Gemäß § 3 Abs 13 der Begriffsbestimmungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind die Formate von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen wie folgt festgelegt:

- Kleinstformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bis 0,5 m² Ansichtsfläche
- Kleinformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von 0,5 – 4,99 m² Ansichtsfläche

„Schriftzüge / Einzelbuchstaben“: Schriftzüge bieten hervorragende Möglichkeiten der Einfügung von Werbung vor allem im Bereich historischer Baustrukturen (Blockrandbebauung, Villenviertel, Dorfgebiete, etc.). In Anlehnung an die Vorgaben des GAEG 2008 ist hierbei auf die Ausführung in Einzelbuchstaben und eine Abstimmung auf die Fassadengliederung zu achten. Eine Beleuchtung kann in Form von hinterleuchteten Buchstaben erfolgen.

„Kleinstformat“: kleinstformatige Werbeanlagen wie z.B. Hinweisschilder und Informationstafeln können üblicherweise gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen, eine eventuelle Häufung bzw. Kumulierung sowie die Flächenwirkung von seriellen Werbeanlagen zu legen.

„Kleinformat“: Kleinformatige Werbeflächen bis 4,99 m² sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.

In Abhängigkeit der kommerziellen Bedeutung und aufgrund des Ortsbildes, werden die Werbe- und Ankündigungseinrichtungen in der Verordnung in Ihrer Größe beschränkt.

Aufgrund des Ortsbildes ist die Errichtung von Werbepylonen und freistehende Werbeanlagen nicht zulässig.

Anmerkung:

Für die baukünstlerische Qualität zur Einfügung in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils, für den schutzwürdigen Bereich entlang der Leonhardstraße, ist lt. GAEG 2008, ein Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission notwendig.

Müllsammelstellen:

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, sind die Müllsammelstellen in das Hauptgebäude zu integrieren.

Lärmschutzwände:

Die Errichtung von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden ist nicht zulässig.

Ausnahme davon ist der Bereich an der Kreuzung Leonhardstraße-Reiterweg, zwischen den Grundstücken 343 und 339, um die Größe der Platzgestaltung variabel zu halten.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 02.22.0 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 dreifarbige Plotting 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 Inniger
(elektronisch unterschrieben)