

## **06.26.0 Bebauungsplan**

### **„Schönaugasse – Wielandgasse - Grazbachgasse“**

VI. Bez., KG 63106 Jakomini

Graz, 14. Jänner 2026

Dok: Bebauungsplanung/06.26.0

## **Auflage des Entwurfs**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Schönaugasse 30, bestehend aus dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 464, KG 63106 Jakomini, hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

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

In Abstimmung mit anderen beteiligten Abteilungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Das Bebauungsplanungsgebiet stellt eine Fläche von insgesamt ca. 2.645 m<sup>2</sup> dar.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, langfristige Qualitätsziele durch eine geordnete Siedlungsentwicklung aufgrund von Festlegungen für künftige bauliche Entwicklungen zu gewährleisten. Der geschlossene Siedlungsbereich – die Blockrandstruktur mit ruhigen, gut begrünten und vorwiegend unversiegelten und unbebauten Innenhöfen - soll erhalten bleiben und in diesem Sinne auch weiterentwickelt werden.

Damit verbunden sind das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche, die Überschüttung von unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht, sowie der Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden zur Regenwasserversickerung.

Die künftigen Gebäude sollen – wie die bereits bestehende Gebäude im Bebauungsplangebiet – einen deutlichen Bezug zum Straßenraum durch vorwiegend straßenraumbildende Bebauung aufweisen.

### **Zielsetzungen:**

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) befindet sich das Geviert im Bereich mit zwei Funktionen: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet:

- Wohnen hoher Dichte / Zentrum gem. § 18 STEK 4.0

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lagen folgende Vorplanungen vor:

- Studie „umfassende Sanierung“ Schönaugasse 30 von Berghofer Planungs-Entwicklungsgesellschaft mbH von Juli 2022. Die Studie sieht für das Gebäude innere Umbauten zu einer Erdgeschoßwohnung, sowie den Zubau eines zusätzlichen Geschoßes (2. Obergeschoß) und eines Terrasseneinschnittes im Innenhof vor.
- Bestandsanalyse Schönaugasse 22 / Ecke Grazbachgasse von halm.kaschnig.wührer architekten von Oktober 2014.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 14. Jänner 2026 über die beabsichtigte Auflage des 06.26.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Schönaugasse – Wielandgasse - Grazbachgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 04. Februar 2026.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 05. Februar 2026 bis zum 02. April 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

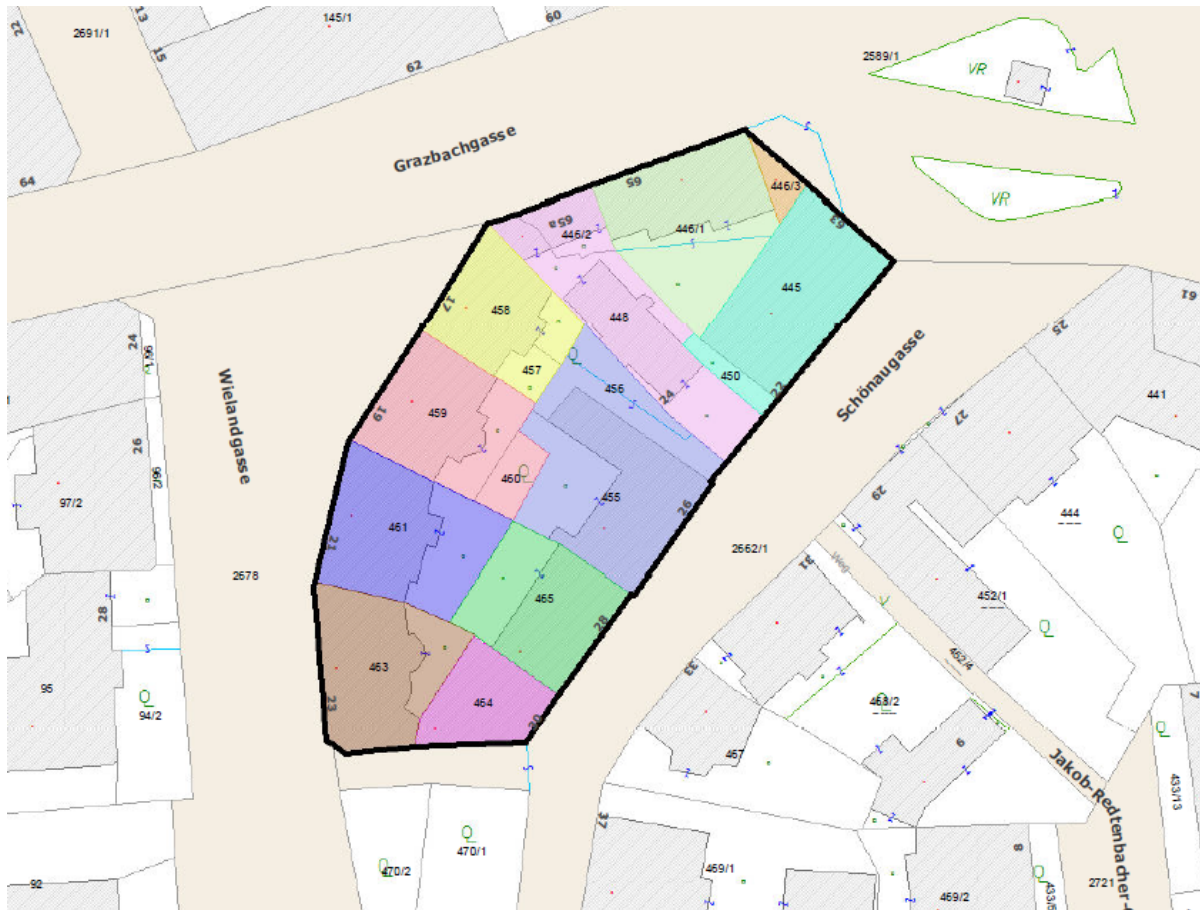
## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Schönaugasse – Wielandgasse - Grazbachgasse“ liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südwestlich des Jakominiplatzes und damit in Nahelage zu diesem bedeutenden innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt für den öffentlichen Verkehr zu zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen.



Luftbild 1: Orthofoto (2024) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, das unmittelbar von den Straßen Grazbachgasse im Norden, der Schönaugasse im Südosten und der Wielandgasse im Westen bzw. im Nordwesten begrenzt wird



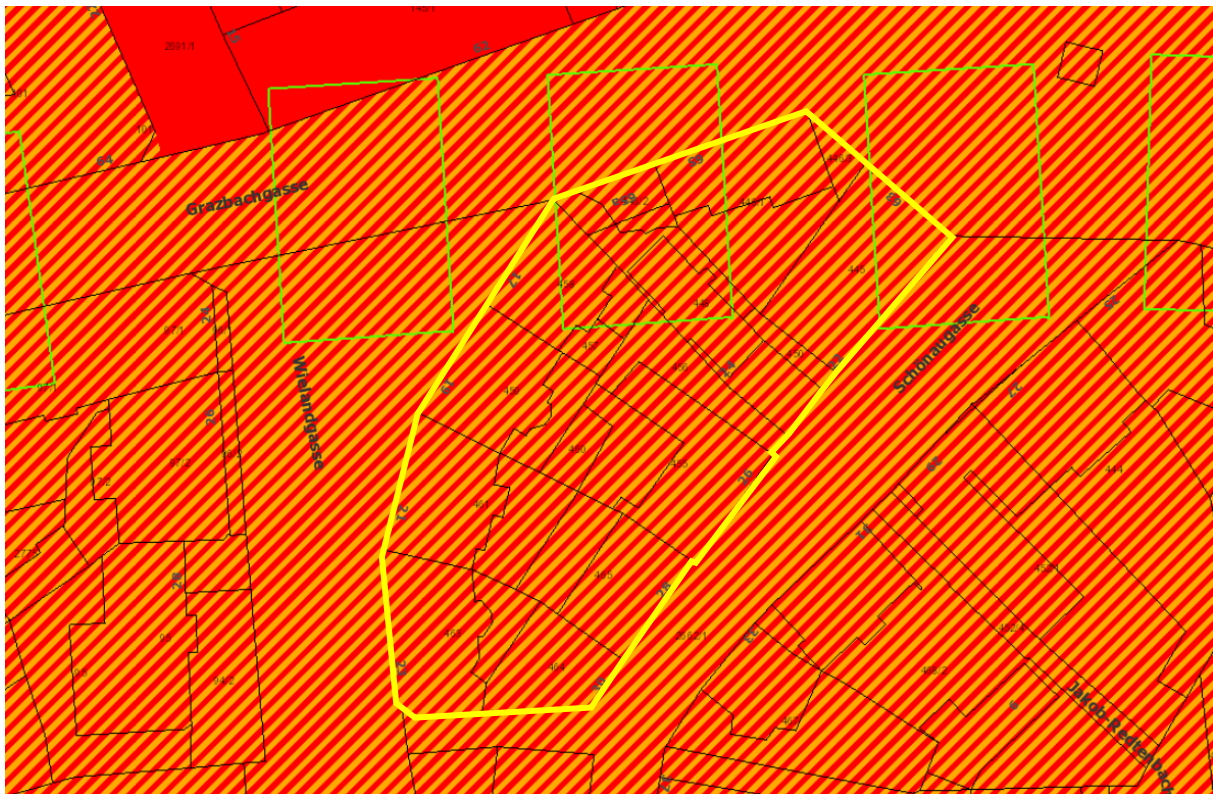


Katasterkarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der schwarze Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet mit den farbig markierten Liegenschaften

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept Bereich mit zwei Funktionen Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet: „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“ gem. § 18 STEK 4.0. Entlang der nördlichen Grenze ist eine Grünverbindung eingetragen.



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

### **§18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet**

- (1) Durchmischung der Wohnnutzung- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen. (siehe § 26 Abs. 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

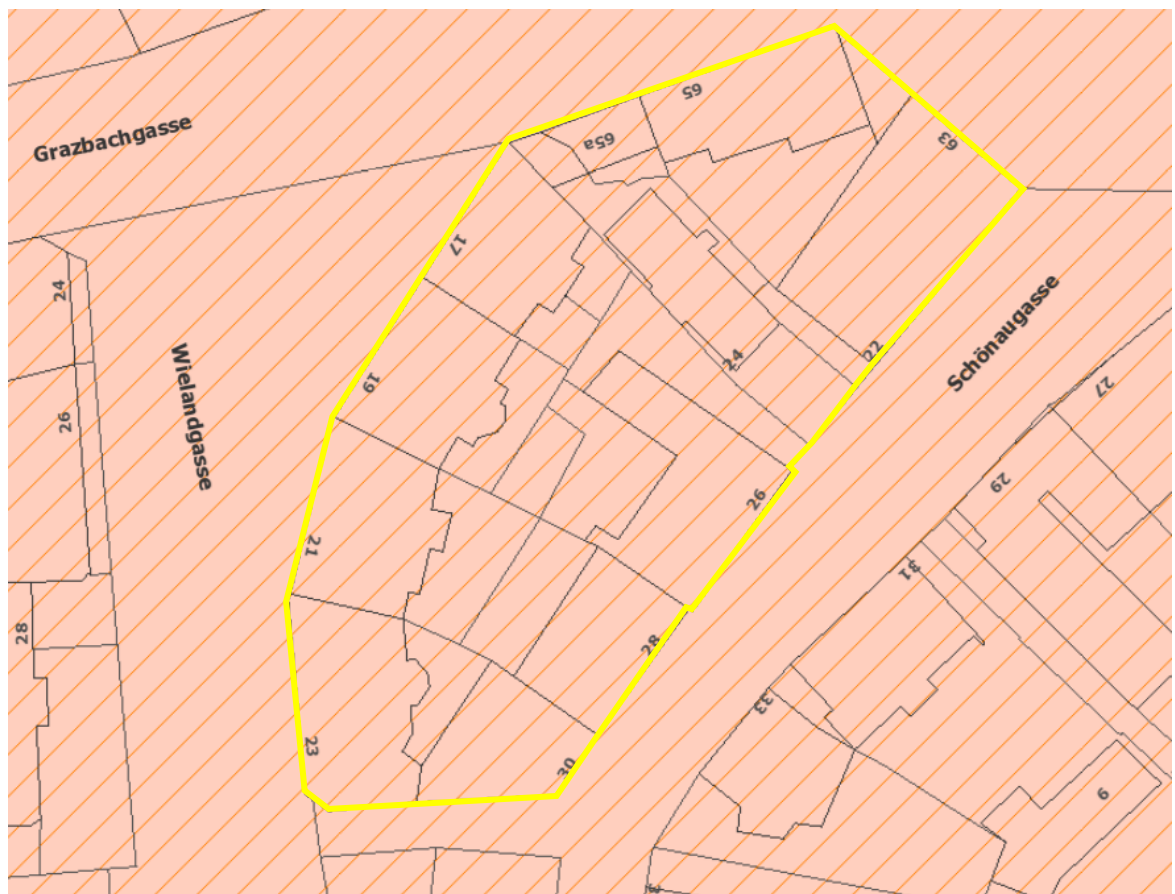
### **§26 Naturraum und Umwelt**

- (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:
  - Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.

- **Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.** Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- **Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.**
- **Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.**
- **Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung).** Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hofffläche nachzuweisen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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

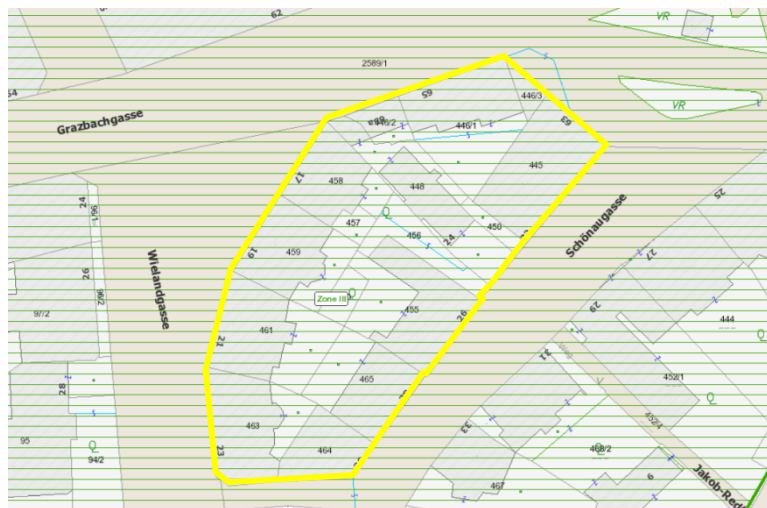




- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
- Altstadtsschutzzone III



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



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

Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III.

Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 i.d.G.F ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens erforderlich.

Zitat Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 i.d.F.:

### **Schutzbestimmungen für die Altstadt von Graz**

#### **§ 4**

#### **Schutzwürdige Bauwerke**

*Schutzwürdige Bauwerke sind jene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind. Zu ihrem äußeren Erscheinungsbild gehören alle gestaltwirksamen Merkmale des Bauwerkes, wie z. B. die Bauwerkshöhe, Geschoßhöhe, die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung, die Fassaden, die Gliederungen, Dekorelemente, die Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und Fensterteilungen, Gesimse, Balkone und Erker sowie die Durchgänge, Höfe, Vorgärten und Einfriedungen.*

## § 5

### **Erhaltung schutzwürdiger Bauwerke**

- (1) Im Schutzgebiet haben die Eigentümerinnen/Eigentümer schutzwürdige Bauwerke in ihrem äußeren Erscheinungsbild nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit ganz oder teilweise zu erhalten. Dies schließt Veränderungen im Sinne des § 7 nicht aus.
- (2) Soweit bei schutzwürdigen Bauwerken deren Baustruktur oder deren bauliche Innenanlagen, wie Stiegenaufgänge, Stiegenhäuser, Vorhäuser u. dgl., Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild haben, sind auch diese nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit zu erhalten.
- (3) Der Abbruch schutzwürdiger Bauwerke oder Teile davon bedarf einer Bewilligung nach diesem Gesetz. Diese darf nur dann erteilt werden, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen oder die wirtschaftliche Unzumutbarkeit trotz Einbeziehung von zugesagten Förderungen gegeben ist.

- Verkehr (Deckplan 3): ÖV-Erschließung



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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt „Jakominiplatz“ (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) als sehr gut anzusehen.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereichstyp § 4 Abs.

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



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

#### Bereichstyp: § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“

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

#### Charakteristik:

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



### Festlegungen:

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*  
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- *Bebauungsweise: geschlossen*  
Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
- *Lage zur Straße: **straßenraumbildend, straßenbegleitend***  
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.
- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;*  
Die innerhalb des Bereichstyps Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungs offen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*  
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- *Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten;*  
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist.  
Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden; Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge.*  
*Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müssen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Ausmaß ihrer Auskragungstiefe einhalten.*  
Eine Reduktion ist bei nachweislich historisch geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt.

Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen. Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.

Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.

Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

#### Ziele für den Bereichstyp:

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

#### Teilraumgliederung § 8

Teilraum 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

#### Zielbeschreibung

- ***Die Gründerzeitviertel stellen besonders charakteristische Elemente der Grazer Stadtstruktur dar und sind größtenteils Schutzzone gemäß GAEG.***
- ***Die eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien schaffen hohe Lebensqualität.***
- ***Daher hat die Erhaltung der bestehenden räumlichen Qualitäten (geschlossene hofbildende Bebauung, Nutzungsdurchmischung, starke Durchgrünung durch grüne Innenhöfe und grüne Vorgärten, attraktive öffentliche Räume) oberste Priorität.***

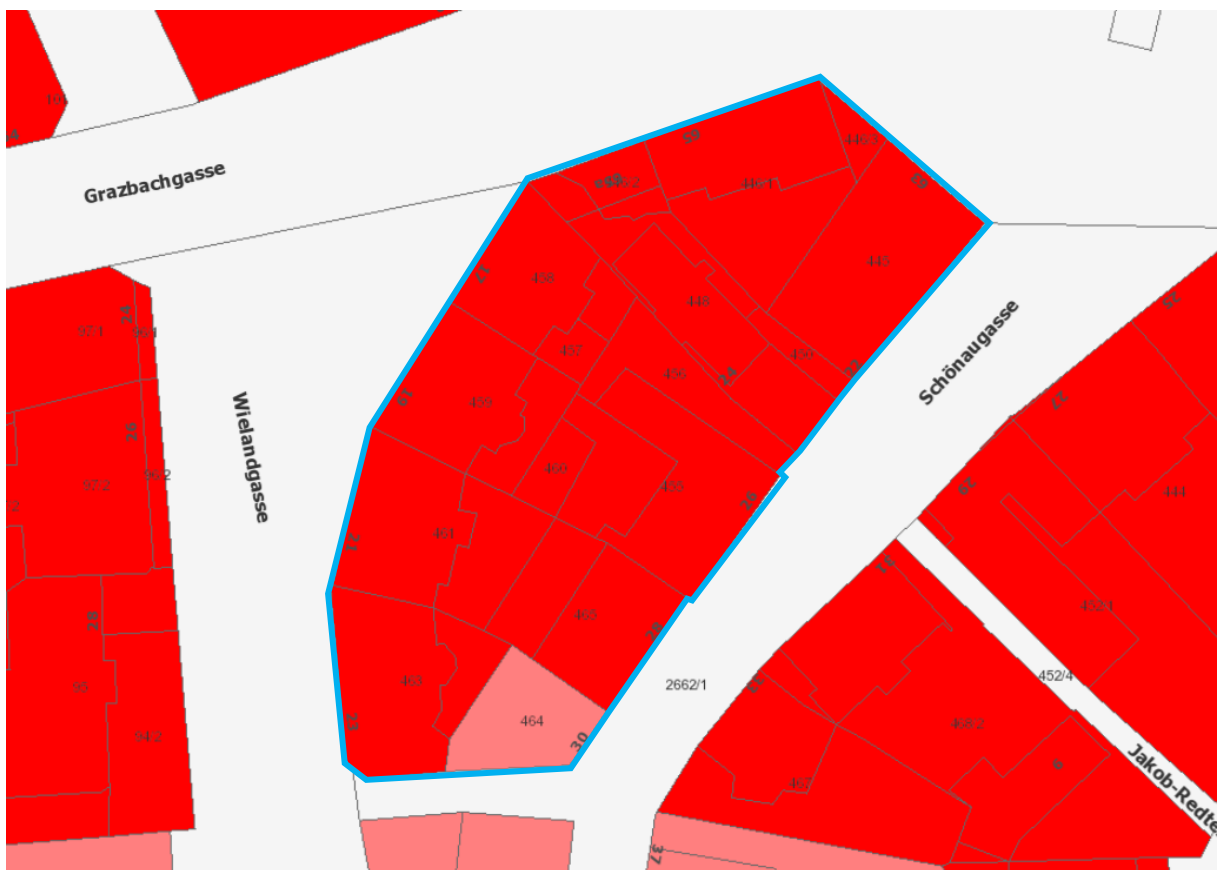
- *Möglichkeiten für die maßvolle Weiterentwicklung bestehen in der Regel durch punktuelle Eingriffe im Sinne einer Ensemblekomplettierung (z.B. Dachbodenausbauten, Baulückenschlüsse), jeweils unter Berücksichtigung des Bestandes und Fortführung der eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien.*

#### Festlegungen im Teilraum

*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.*

#### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil im Bereich aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025), sowie mit dem Grundstück 464 (KG 63106) im Bereich kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).



Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept, Sachbereichskonzept zum 4.0 STEK. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet



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

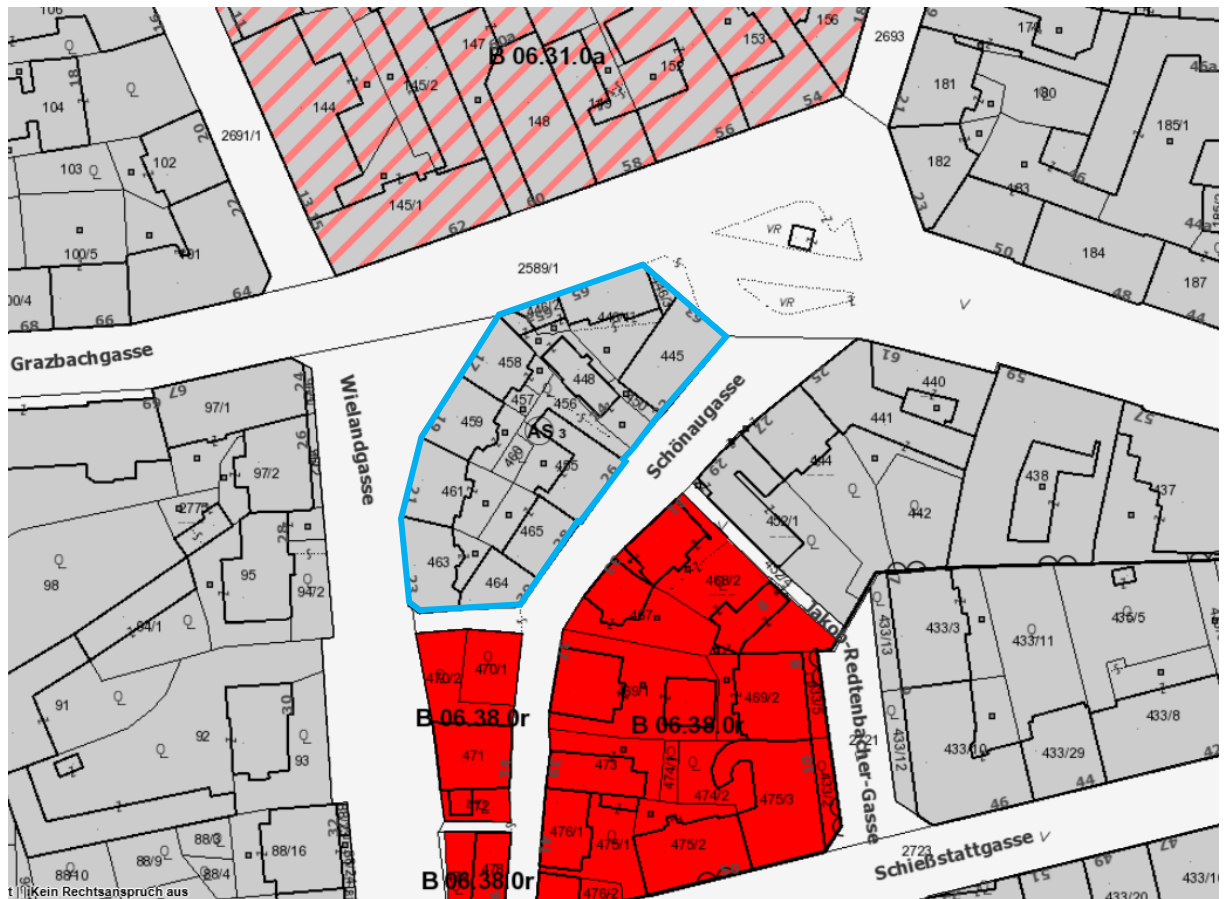
Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

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

Deckpläne:

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



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

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

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“  
Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.



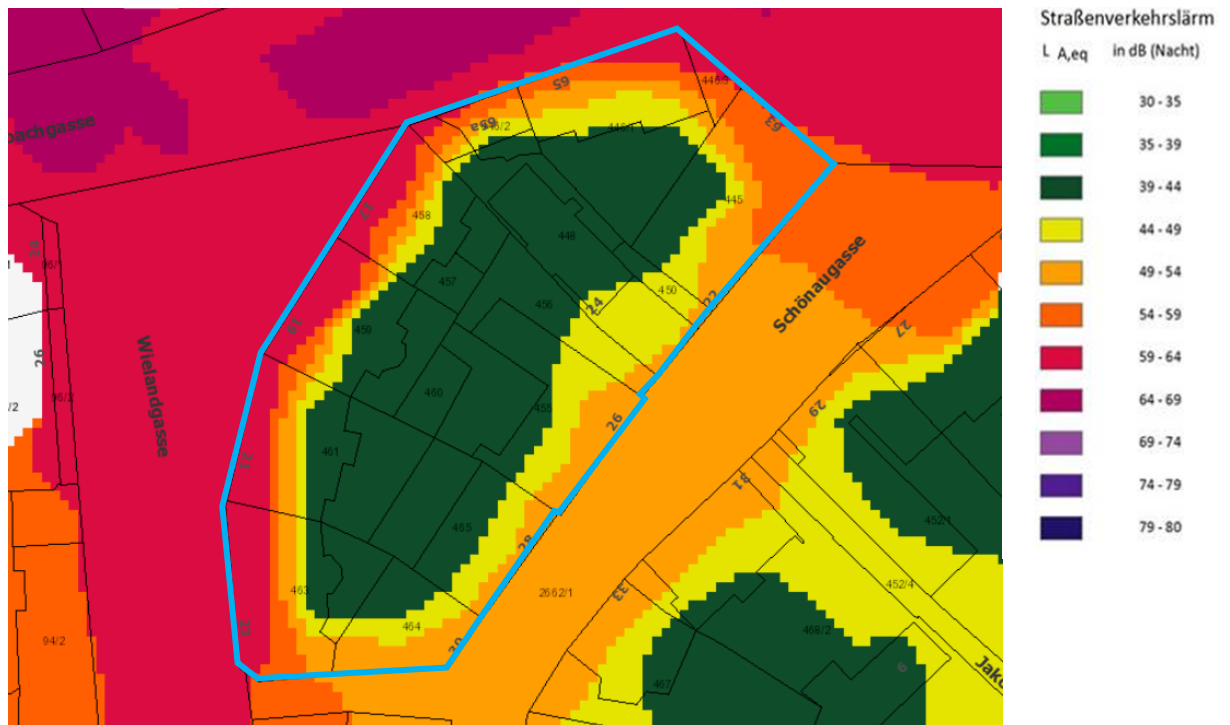
Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Flächenwidmungsplans. Die Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



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

Straßenverkehrslärm Wielandgasse und Grazbachgasse: 59 bis 64 dB (L<sub>Aeq</sub>, Nacht).

Straßenverkehrslärm Schönaugasse: überwiegend 49 bis 59 dB (L<sub>Aeq</sub>, Nacht).

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

Im Inneren der der zum größten Teil vorhandenen Blockrandstruktur treten weitaus geringere Straßenverkehrslärmbelastungen auf.

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im verpflichteten Fernwärmeanschlußbereich.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gültigkeitsbereich der Grazer Baumschutzverordnung.

- Situierung und Umgebung

Das Bebauungsplangebiet liegt in südlicher Nahelage zu Jakominiplatz, westlich des Dietrichsteinplatzes und unmittelbar südlich der Grazbachgasse im 6. Bezirk Jakomini.

Der Gebietsbereich wird überwiegend durch eine homogene und hofbildende Bebauungsstruktur geprägt. Vorherrschend ist die Blockrandbebauung, die sich durch eine dichte, kompakte und stark straßenraumbildende Bebauung kennzeichnet. Besonders charakteristisch ist die vorwiegend einheitliche Dachlandschaft, zum Teil besteht auch eine gleichmäßige Höhenentwicklung. Durch die Orientierung der Gebäude an der Straßenflucht entstehen straßenabgewandte Innenhöfe, die oft zu Gunsten einer Grünfläche von Bodenversiegelung freigehalten sind.

Entlang der Straßenzüge, die sternförmig südlich des Jakominiplatzes verlaufen, besteht vorwiegend eine stark straßenraumbildende Bebauung, dies setzt sich entlang der Grazbachgasse mit meist durchgehend geschlossener gründerzeitlicher Bebauung mit 3- 4 teilweise auch 5 Altgeschossen fort.

Die einheitliche Struktur der geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung verändert sich im Bereich der unteren Schönaugasse (südlich der Grazbachgasse). Dort treten auch ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise auf, Strukturen der ehemaligen Vorstadtbebauung, die mit unterschiedlichen Abständen zur Straße keinen klar definierten Straßenraum mehr bilden. Dies betrifft auch das gegenständliche Bebauungsplangebiet.

Die Schönaugasse weist einen nach Osten gekrümmten Verlauf im Bereich der Einmündung in die Grazbachgasse auf. Dies aufgrund des einstigen oberirdischen bogenförmigen Verlaufs des Grazbaches wie im Franziseischen Kataster (1820 – 1825 für die Steiermark) ersichtlich.



Auszug aus dem Franziseischen Kataster

### Überblick der Grundlagen zu den Bebauungsplan-Festlegungen:

Das Bebauungsplangebiet stellt eine großteils geschlossene Blockrandbebauung durch vorwiegend straßenraumwirksame Gebäude dar. In Bezug auf die Gebäudetypologie bestehen unterschiedliche Ausprägungen. In der Schönaugasse und teilweise in der Grazbachgasse bestehen, durch die frühere vorstädtische Lage, ein-, zwei- und dreigeschossige Gebäude mit augenscheinlich späteren baulichen Veränderungen in Form von Aufstockungen, Dachaufklappungen oder Zubauten. Die Gebäude weisen unterschiedliche Traufenhöhen auf. Eine Zäsur bildet das eingeschossige, giebelständige, von der Schönaugasse deutlich abgerückte und in offener Bebauung stehende Gebäude der Liegenschaft Schönaugasse 24.

Entlang der Wielandgasse bestehen 4 gründerzeitliche vier- und fünfgeschossige Gebäude mit vorwiegend einheitlichen Traufhöhen und strukturierten, teilweise durch Ornamentik verzierten, repräsentativen Fassaden.

Innenhofseitig weisen die Fassaden, die für gründerzeitliche Blockrandbebauung typischen Mittelrisalite mit Stiegenhaus und Wirtschaftsbalkonen auf.

Einen Bruch durch unterschiedliche Höhen und Gebäudetypologien stellt die fünfgeschossige Bebauung mit einer Jugendstilfassade der Grazbachgasse 65, die eine Brandwand zur Grundgrenze bildet und an die ein deutlich niedrigerer, zweigeschossiger Bauteil – ein dreieckiger Verbindungsbau mit Flachdach zum Gebäude der Liegenschaft Grazbachgasse 63 bzw. Schönaugasse 22 angebaut ist, dar.

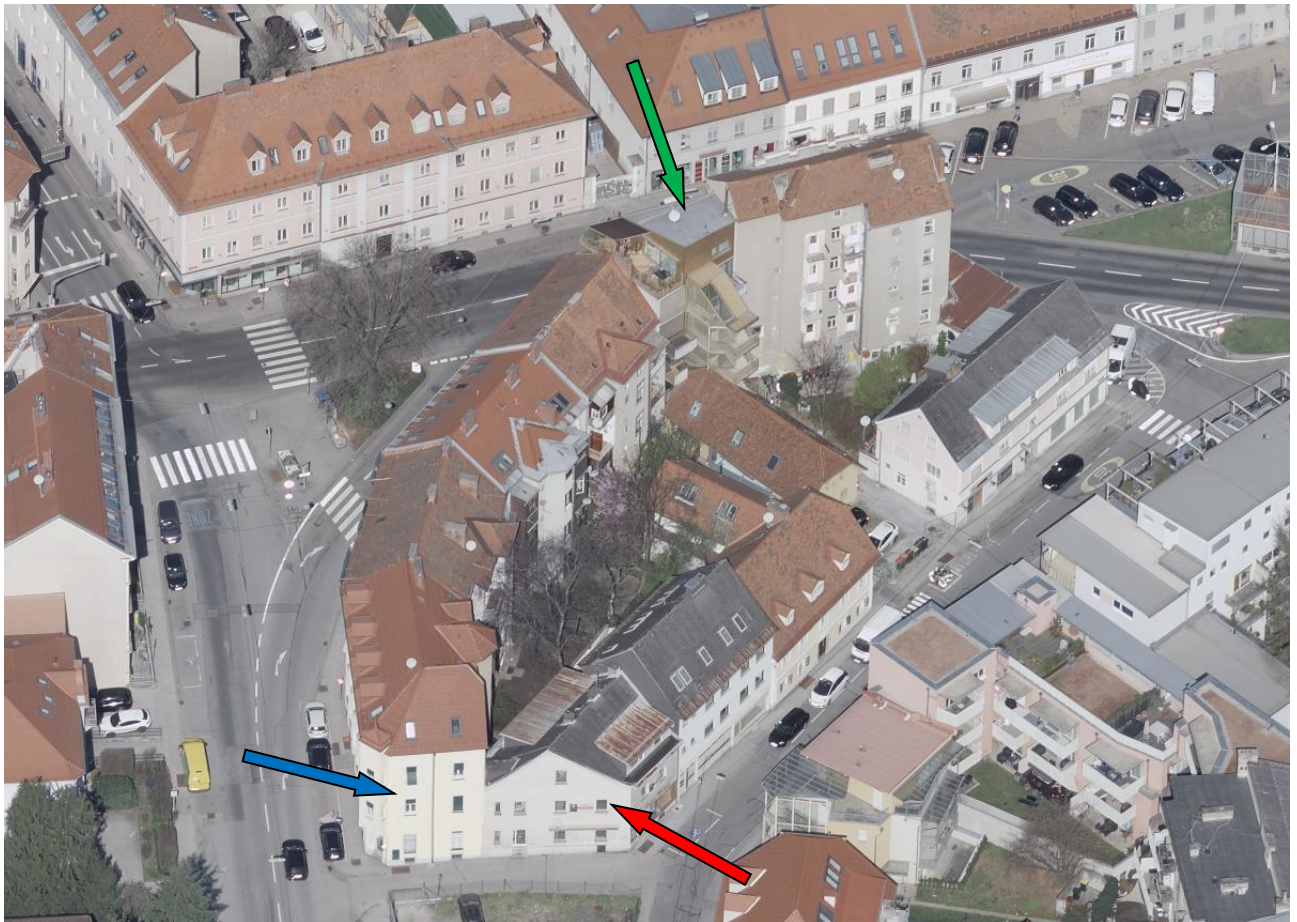
Der Verbindungsbau stellt also einen niedrigen „Lückenschluss“ zwischen der, lt. dem ASVK-Gutachten, schützenswerten fünfgeschossigen Blockrandbebauung mit Satteldach und dem nicht schützenswerten zweigeschossigen, baulich überformten Vorstadtgebäude dar.

Diese unterschiedlichen Strukturen und Merkmale werden in die Betrachtungen für eine zukünftige Entwicklung ebenso wie die Planungsinstrumente der Stadt Graz einbezogen.



Luftbild 2: Schrägluftbild (2024) Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung BW\_40\_3354. Blickrichtung Westen. Der gelbe Pfeil zeigt das zweigeschossige Gebäude der Grazbachgasse 63 bzw. Schönaugasse 22 und das fünfgeschossige Gründerzeitgebäude der Grazbachgasse 65 (siehe grüner Pfeil) an





Luftbild 3: Schrägluftbild (2024) Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung RI\_43\_3726. Blickrichtung Norden.  
 Der rote Pfeil zeigt das zweigeschossige Gebäude der Schönaugasse 30, der blaue Pfeil das dreigeschossige Gründerzeithaus der Wielandgasse 23 an.  
 Der grüne Pfeil zeigt das flach geneigte Dach der Liegenschaft Grazbachgasse 63a, ein Bau jüngerer Datums und ebenso als schutzwürdig seitens der ASVK eingestuft

Die Gebäude im Kreuzungsbereich Wielandgasse / Grazbachgasse (überformtes Vorstadtgebäude mit dreieckigem Anbau der Grazbachgasse 63 bzw. Schönaugasse 22 und fünfgeschossiges Gründerzeitgebäude der Grazbachgasse 65) sowie im Kreuzungsbereich Schönaugasse / Wielandgasse (überformtes Vorstadtgebäude Schönaugasse 3 und dreigeschossiges Gründerzeitgebäude Wielandgasse 23) zeigen gewisses bzw. geringes Entwicklungspotenzial.

Die dazwischenliegenden, teilweise überformten, Vorstadtgebäude entlang der Schönaugasse sowie die gründerzeitliche Blockrandbebauung entlang der Wielandgasse sind seitens der ASVK größtenteils als schutzwürdig im Sinne des GAEG 2008 eingestuft worden.

In den Sockelzone entlang der stark befahrenen Straßenzüge, der Wielandgasse, und der Grazbachgasse, jedoch auch entlang der Schönaugasse tritt oftmals eine gewerbliche Nutzung auf. Derzeit bestehen gewerbliche Nutzungen in dieser Zone beispielsweise für Friseur (Wielandgasse 23), Architekturbüro (Grazbachgasse 65a), Immobilienbüro sowie Bekleidungsgeschäft (Grazbachgasse 65). Im Bereich der Schönaugasse sind derzeit Leerstände ehemaliger Gasthäuser sowie Büronutzungen zu sehen.

Zwischen den Geschäftslokalen in der Wielandgasse finden sich, mit erhöhtem Sockel, Fassadenöffnungen, die auf dahinterliegende Wohnsituationen hinweisen. In der Schönaugasse befinden sich augenscheinliche Wohnnutzungen ohne erhöhten Sockel.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets in der Schutzzone III nach dem GAEG 2008 wurde eine Stellungnahme der Grazer Altstadtkommission im Rahmen einer Voranfrage nach § 12 Abs. 6 GAEG 2008 eingeholt. Die Stellungnahme definiert, welche Gebäude als integraler Bestandteil des zukünftigen Bebauungsplanes erhalten werden müssen bzw. in welchem Ausmaß Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.



Luftbild 4: Orthofoto (2024) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der gelbe Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Die blau eingerahmten Gebäude kennzeichnen die gemäß ASVK-Gutachten als schutzwürdig eingestuft

Die Stellungnahme sieht für die Gebäude folgender Liegenschaften eine Schutzwürdigkeit:

- Schönaugasse 24
- Schönaugasse 26
- Wielandgasse 23
- Wielandgasse 21
- Wielandgasse 19
- Wielandgasse 17
- Grazbachgasse 65 und 65a "Golden Nugget"

Nicht schutzwürdig sind lt. ASVK die Gebäude der Liegenschaften:

- Schönaugasse 28
- Grazbachgasse 63/Schönaugasse 22

Schönaugasse 30: fortschreitender Verlust an qualitätsvoller Bausubstanz, keine Angabe, dass dieses Gebäude schutzwürdig ist.



In einem ASVK-Gutachten vom 7. Juni 2006 wird das Gebäude der Liegenschaft Grazbachgasse 65a als Verbindungsbau zwischen zwei Gründerzeitbauten mit unterschiedlichen Traufenhöhen durch „geschickte Abstufung des Dachgeschosses“ - obwohl Neubau - als Gesamtes als schutzwürdig eingestuft.

Gemäß § 5 des GAEG 2008 sind schutzwürdige Bauwerke in ihrem äußeren Erscheinungsbild nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit ganz oder teilweise zu erhalten.

Gemäß § 7 des GAEG 2008 darf eine Bewilligung nur erteilt werden, soweit die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes im Sinne des § 4 nicht beeinträchtigt wird.

Der § 4 des GAEG 2008 führt den Umfang der Schutzwürdigkeit an (Zitat § 4 GAEG 2008):

*Schutzwürdige Bauwerke sind jene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind. Zu ihrem äußeren Erscheinungsbild gehören alle gestaltwirksamen Merkmale des Bauwerkes, wie z. B. die Bauwerkshöhe, Geschoßhöhe, die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung, die Fassaden, die Gliederungen, Dekorelemente, die Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und Fensterteilungen, Gesimse, Balkone und Erker sowie die Durchgänge, Höfe, Vorgärten und Einfriedungen.*

Die baukünstlerische Qualität ist gemäß § 7 GAEG 2008, Zitat: *nach den Kriterien der strukturellen Gliederung der Baukörper, der Unverwechselbarkeit der Ansichten, der räumlichen Proportion, des Grades der Innovation, der selektiven Auswahl des Materials, der farblichen Gestaltung und des Beitrages des Bauwerkes zur Geschichtsbildung zu bewerten.*

Ziel des Bebauungsplanes ist es nun, die lt. dem ASVK-Gutachten festgestellten schutzwürdigen Gebäude zu erhalten und eine untergeordnete Entwicklungsmöglichkeit der Bebauung der Schönaugasse 30 zuzulassen.

Mit der Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien geht einher, dass künftig keine neue Bebauung im Innenhof möglich sein wird.

Fotodokumentation der Besichtigung vom 07. Oktober 2025:



Foto 1: Blick in östliche Richtung entlang der Grazbachgasse auf Höhe Grazbachgasse 67 (rechts im Bild)



Foto 2: Blick in südöstliche Richtung auf die Bebauung entlang der Wielandgasse und der Grazbachgasse. Rechts im Bild das dreigeschossige Gebäude der Wielandgasse 17 mit Hochparterre, daneben der sechsgeschossige Bau jüngeren Datums der Grazbachgasse 65a mit einem flach geneigtem Dach und links davon kuppelnd das fünfgeschossige Gründerzeitgebäude Grazbachgasse 65





Foto 3: Blick in südwestliche Richtung auf die beiden Gebäude Wielandgasse 17 und 19. Links im Vordergrund ist die Grazbachgasse 65a zu sehen



Foto 4: Blick in östliche Richtung, rechts im Vordergrund ist die Eckbebauung der Liegenschaft Grazbachgasse zu sehen. Links befindet sich der Kreuzungspunkt Grazbachgasse / Schönauergasse





Foto 5: Blick in südliche Richtung, rechts ist das fünfgeschossige Gebäude der Grazbachgasse 65 mit der Feuermauer zur Grundgrenze, links das niedrigere, zweigeschossige Gebäude der Grazbachgasse 63 bzw. Schönaugasse 22 zu sehen



Foto 6: Blick in südwestliche Richtung entlang der Grazbachgasse auf Höhe der Grazbachgasse 60 (rechts im Bild)





Foto 7: Blick in nordöstliche Richtung, in Bildmitte ist das dreigeschossige Gebäude der Schönaugasse 23 zu sehen, rechts im Bild befindet sich die Grazbachgasse 65



Foto 8: Blick in südöstliche Richtung entlang der Grazbachgasse, links im Bild die fünfgeschossige Bebauung der Grazbachgasse 50, rechts das zweigeschossige Gebäude der Schönaugasse 25





Foto 9: Blick in südöstliche Richtung auf das viergeschossige Wohngebäude Schönaugasse 27



Foto 10: Blick in südwestliche Richtung auf die 2-geschossige Bebauung der Liegenschaft Grazbachgasse 63 / Schönaugasse 22, rechts im Hintergrund davon ist die Feuermauer der Grazbachgasse 64 zu sehen





Foto 11: Blick in nordwestliche Richtung auf das giebelständige, eingeschossige, in offener Bebauungsweise und deutlich vom Straßenraum zurückversetzt errichtete Gebäude der Schönaugasse 24



Foto 12: Blick in südöstliche Richtung auf den Geh- und Radweg der Jakob-Redtenbacher-Gasse zwischen der Bebauung Schönaugasse 27 und 31 – gegenüberliegend der Schönaugasse 24 (siehe Foto 11)





Foto 13: Blick in nördliche Richtung, rechts im Vordergrund befindet sich die Schönaugasse 26, dahinter die Schönaugasse 22 / Grazbachgasse 63



Foto 15: Blick in nordwestliche Richtung auf die zweigeschossige Bebauung der Schönaugasse 30





Foto 16: Blick in südöstliche Richtung auf die Schönaugasse 33, rechts davon die Schönaugasse 37



Foto 17: Blick in nordwestliche Richtung auf die beiden Gebäude der Schönaugasse 30 und der Wielandgasse 23 (links im Bild)





Foto 18: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Schönaugasse auf Höhe der Schönaugasse 37 (rechts im Bild)



Foto 19: Blick in östliche Richtung auf das Gebäude Schönaugasse 37





Foto 20: Blick in westliche Richtung auf die Liegenschaft Wielandgasse 28



Foto 21: Blick in östliche Richtung auf die dreigeschossige Bebauung der Liegenschaft Wielandgasse 23





Foto 22: Blick in südöstliche Richtung, in Bildmitte ist der drei- bzw. zweigeschossige Baukörper der Liegenschaft Schönaugasse 34 zu sehen, links im Vordergrund der Wohnbau der Wielandgasse 23, im Hintergrund ist der zehngeschossige Wohnbau Schönaugasse 49 zu sehen



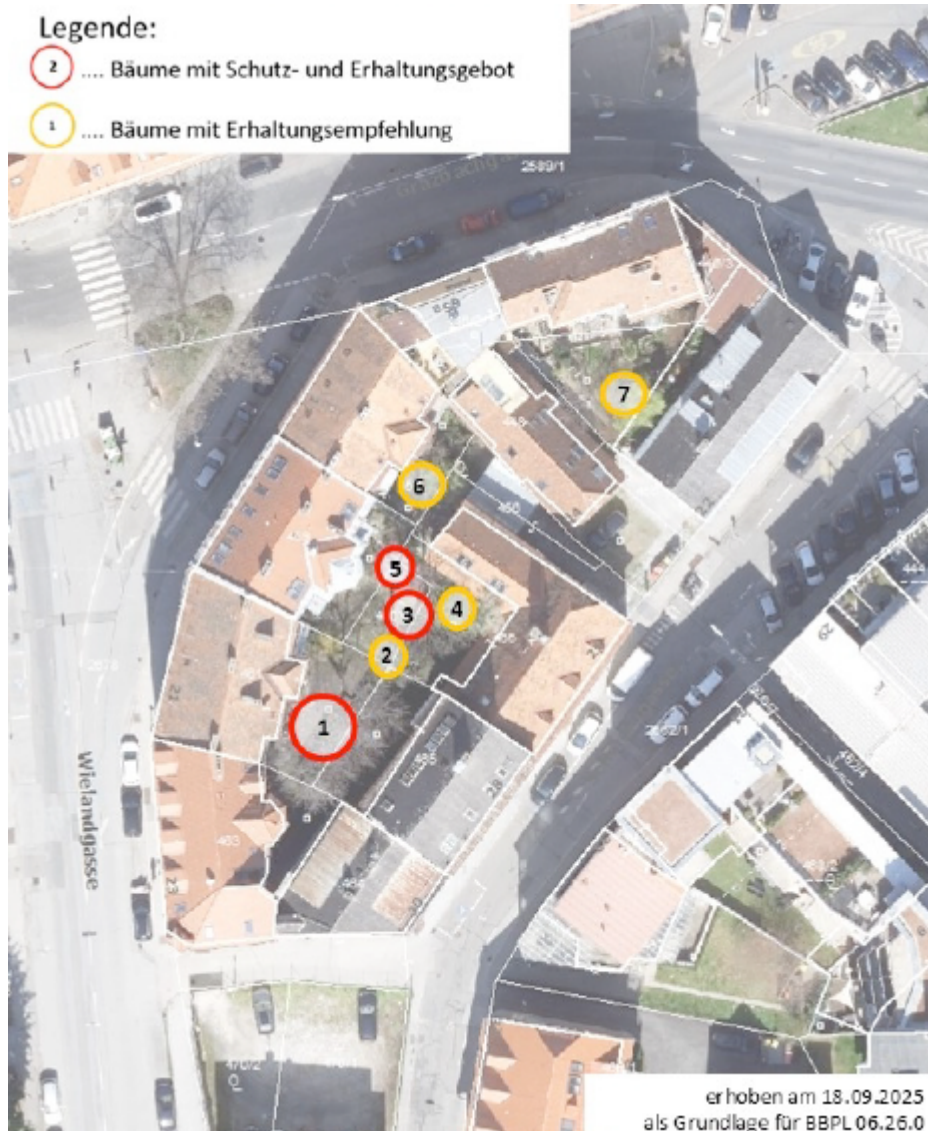
Foto 23: Blick in nordöstliche Richtung auf die dreigeschossige Bebauung der Wielandgasse 21





Foto 24: Blick in nordwestliche Richtung auf die viergeschossigen Gebäude Wielandgasse 26 und Grazbachgasse 67 (rechts im Bild)

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung 2025 annähernd eben. Die großteils bestehende Blockrandbebauung weist eine Lücke im Bereich des schützenswerten Gebäudes der Liegenschaft Schönaugasse 24 auf. Im Bebauungsplangebiet sind die innenhofseitigen Freiflächen gut begrünt, weisen Baumbestand auf (siehe Stellungnahme A10/5 Abt. Grünraum und Gewässer vom 18.11.2025).



Ausschnitt aus der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer mit der Angabe zum Baum mit Schutz- und Erhaltungsgebot, sowie Empfehlung

- **Umwelteinflüsse**  
Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an den umgebenden Straßen beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.
- **Infrastruktur**  
Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.  
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Bebauungsplangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe. Die Nähe von Allgemeinmediziner und Apotheken ist als komfortabel zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage zu Schulen ist ebenso gegeben.

Entfernungen in Luftlinie:

Lebensmittel:

- Billa Supermarkt, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 2, 8010 Graz, Entfernung ca. 160 m
- Spar Supermarkt, Radezkystraße 1/3 (Jakominiplatz), Entfernung ca. 250 m

- Spar Supermarkt, Friedrichgasse 21, Entfernung ca. 250 m
- Orientalischer Supermarkt, Schönaugasse 11, Entfernung ca. 160 m

#### Gesundheit:

- Jakomini-Apotheke, Jakominipl. 15, Entfernung ca. 370 m
- Neutor Apotheke, Neutorgasse 57, Entfernung ca. 300 m
- Sonnenapotheke, Jakominipl. 24, Entfernung ca. 350 m
- Allgemeinmedizinerin, Grazbachgasse 57/1, Entfernung ca. 100 m
- Allgemeinmediziner, Grazbachgasse 39, Entfernung ca. 235 m
- Hautarzt, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 22, Entfernung ca. 380 m
- Allgemeinmedizinerin, Keesgasse 11, Entfernung ca. 130 m

#### Nächstgelegene Kindergärten:

- Kindergarten/Vorschule, Josef-Pongratz-Platz, Entfernung ca. 350 m
- Kindergarten Friedrichgasse, Friedrichgasse 28, Entfernung ca. 320 m
- Kindergarten Münzgrabenstraße, Münzgrabenstraße 16, Entfernung ca. 400 m
- Waldorfkindergarten, Mandellstraße 39, Entfernung ca. 900 m
- Kindergarten Regenbogenland, Mandellstraße 31, ca. 860 m Entfernung
- Kindergarten Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 980 m

#### Nächstgelegene Schulen:

- Volksschule Kronesgasse, Münzgrabenstraße 18, Entfernung ca. 570 m
- Volksschule Brockmanngasse, Brockmanngasse 119, Entfernung ca. 390 m
- Volksschule Graz Ferdinandeum, Färbergasse 11, Entfernung ca. 350 m
- Volksschule Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 1.000 m
- Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 62, Entfernung ca. 500 m
- BHAK Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, Entfernung ca. 100 m
- Modeschule Graz HBLA, Fachschule und Kolleg für Mode, Ortweinpl. 1, Entfernung ca. 300 m
- Ausbildungszentrum für Sozialberufe, Wielandgasse 31, Entfernung ca. 250 m
- Akademisches Gymnasium Graz, Bürgergasse 15, Entfernung ca. 650 m
- BG/BRG Pestalozzi, Pestalozzistraße 5, Entfernung ca. 210 m
- Gymnasium Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 1.000 m

#### Universität:

- Technische Universität Graz, Rechbauerstraße 12, Entfernung ca. 850 m

#### Kultur:

- Oper Graz, Kaiser-Josef-Platz 10, Entfernung ca. 630 m
- Neue Galerie Graz, Joanneumsviertel, Entfernung ca. 470 m  
uvm.

#### Freizeit/Sport:

- Augarten, Entfernung ca. 320 m  
uvm.



- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen, wie beispielsweise die Grazbachgasse und die Wielandgasse als Teile des höherrangigen innerstädtischen Straßennetzes.

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

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

In der Grazbachgasse verkehren die Stadtbuslinien 34 und 34E, Haltestelle Grazbachgasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

In der Conrad-von-Hötzendorf-Straße verkehren die Straßenbahnlinien 4 und 5. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn (Graz Finanzamt) befindet sich in ca. 240 m Luftlinie Entfernung vom Bebauungsplangebiet.

In der Grazbachgasse befindet sich die Regionalbushaltestelle (Graz Jakoministraße). Hier verkehren die Linien 500, 501, 521, X31, X41 und X 50.

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen durch die Schönaugasse, die den Radverkehr Richtung Norden weiter zum Jakominiplatz leitet, sowie über die Jakob-Redtenbacher-Gasse unmittelbar östlich des Bebauungsplangebiets (siehe Foto 12) die den Radverkehr über die Schießstattgasse nach Osten und nach Westen weiterleitet, sowie in die Wielandgasse in den Süden.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

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

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

#### Entsorgung Abfall:

Ver- und Entsorgung Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall: Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen

(Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen

Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

- Bestandsbebauung

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung, Gebäudehöhe straßenseitig

Schönaugasse 22, Grazbachgasse 63 (Grst.Nr.: 445, 446/3, 450)

2-geschossiges Gebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß

Gebäudehöhe Schönaugasse 22: 6,80 m, Gebäudehöhe Grazbachgasse 63: 7,50 m

Gesamthöhe Schönaugasse 22: 11,50 m, Gebäudehöhe Grazbachgasse 63: 7,50 m

Schönaugasse 24, Grazbachgasse 65a (Grst.Nr.: 448, 446/2)

Schönaugasse 24: 1-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß

Grazbachgasse 63a: 5 bzw. 6 Geschoße und flach geneigtes Dach

Gebäudehöhe Schönaugasse 24: 4,50 m, Gebäudehöhe Grazbachgasse 63a: 14,50 m

Gesamthöhe Schönaugasse 24: 7,30 m, Gebäudehöhe Grazbachgasse 63a: 20,0 m

Schönaugasse 26 (Grst.Nr.: 455, 456)

2- geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß

Gebäudehöhe: 6,20 m

Gesamthöhe: 12,50 m

Schönaugasse 28 (Grst.Nr.: 465)

3- geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß

Gebäudehöhe: 9,0 m

Gesamthöhe: 15,0 m

Schönaugasse 30 (Gstr.Nr.: 464)

2- geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß

Gebäudehöhe: 8,0 m

Gesamthöhe: 11,80 m

Wielandgasse 23 (Grst.Nr.: 463)

3- geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß

Gebäudehöhe: 12,50 m

Gesamthöhe: 17,50 m

Wielandgasse 21 (Grst.Nr.: 461)

3- geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 12,80 m

Gesamthöhe: 17,0 m

Wielandgasse 19 (Grst.Nr.: 459, 460)

3- geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 12,80 m

Gesamthöhe: 16,70 m

Wielandgasse 17 (Grst.Nr.: 457, 458)

3- geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 12,50 m

Gesamthöhe: 17,0 m

Grazbachgasse 65 (Grst.Nr.: 446/1)

5- geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 19,0 m

Gesamthöhe: 21,50 m

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2 bis 6 der VO)

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist vorwiegend der Erhalt sowie auch die Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur, welche sich entlang der Wielandgasse und der Grazbachgasse durch die gründerzeitliche, geschlossene Blockrandbebauung und (mit einer Ausnahme) in der Schönaugasse durch die teilweise kuppelnden bzw. in geschlossener Bebauungsweise bestehenden ehemaligen Vorstadtgebäude bildet.

Das bedeutet, dass die Baumassen vorwiegend zu erhalten sind, konkret, die als schutzwürdig lt. der Stellungnahme der ASVK eingestufteten Gebäude.

Die offene und die gekuppelte Bebauung ist ebenso zulässig, damit unter Einhaltung der Bestimmungen kein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz, beispielsweise auf den Liegenschaften Schönaugasse 24, Schönaugasse 26 und Schönaugasse 28 entstünde. Weiters soll die geschlossene Blockrandbebauung ebenso wie derzeit im Bestand entlang der Wielandgasse und der Grazbachgasse vorwiegend erhalten bleiben.

Die Liegenschaften mit der Lage an der Grazbachgasse können, wie auch heute im Bestand dafür sorgen, dass mit kommerziellen (Dienstleistungen, Lebensmittelhändler, Gastronomie udgl.) und/oder öffentlichen Einrichtungen in der Erdgeschoßzone die Versorgung des Gebietsbereiches sichergestellt ist. Dieser Bereich soll in der Erdgeschoßzone den genannten Versorgungseinrichtungen im Bereich der Grazbachgasse vorbehalten sein.

Mit dem Bebauungsplan wird garantiert, dass die Innenhofseite, also die Wohnräume, die sich zum Innenhof orientieren, also von Lärm und Emissionen freigehalten werden.

Das bedeutet, dass die bestehende Blockrandbebauung erhalten bleibt und weiterhin stark raumbildend in Straßenraum in Erscheinung tritt, straßenabgewandt jedoch einen unbebauten Innenhof, also einen Freiraum, der begrünt werden soll, ausbildet.

Nebennutzungen wie Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume, die hinsichtlich der Fassadengestaltung als untergeordnete Funktion in Erscheinung treten, sind aus diesem Grund nur in einem Ausmaß von max. 20 % der Fassadenlänge im Erdgeschoßbereich zur Straßenseite zulässig.

Der Grund dafür ist, dass die Fassadengestaltung durch diese Nebenbereiche nicht dominiert werden soll, um eine ansprechende und repräsentative Optik der Gebäude zu gewährleisten. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, eine ansprechende Fassadengestaltung zu fördern, weshalb die Flächen für die genannten Nebenfunktionen entsprechend begrenzt sind.

#### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bodenversiegelung, Abstände

Um die straßenseitige Bebauung und den Rückbau von Innenhofgebäuden zu forcieren, darf ein straßenseitiges Gebäude sowie eine Aufstockung auf ein bestehendes Gebäude nur dann errichtet werden, wenn Innenhofgebäude gänzlich zugunsten der straßenseitigen Gebäude abgebrochen werden. Damit wird die Zielsetzung, entsprechend der Festlegung die Blockrandstruktur weiterzuentwickeln gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild, die Baumassen entlang den Straßenzügen anzuordnen entsprochen.

Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (4) und Vordächer festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der unter-, über- und bebauten Fläche zur Bruttobauplatzfläche festgelegt.

Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Flächen, die mit der Bauflucht- und Baugrenzlinie festgelegt sind, sowie den Höhen, dem Bebauungsgrad, der Geschossanzahl, der Dachformen, etc. kann mit dem Bauplatz die Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan und § 2 der Bebauungsdichteverordnung überschritten werden. Der Ausbau des Dachkörpers ist möglich.

Einen adäquaten Anteil an unversiegelter Fläche gewährleistet der im Verordnungstext festgelegte Grad der Bodenversiegelung. Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz ist die Bodenversiegelung die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken. Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient, neben grünraumrelevanten Aspekten, der Entsiegelung, dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Bezugsfläche für die Berechnung des Grades der Bodenversiegelung ist die unbebaute Hofffläche, nicht die Grundstücks- bzw. Bauplatzgröße.

Ebenso ist im Bauverfahren der Nachweis des Grünflächenfaktors in Anwendung und Erfüllung der Verordnung der Stadt Graz erbracht werden. Der Grünflächenfaktor kann unterschritten werden, Voraussetzung dafür ist die Einhaltung des Verbesserungsgebots (siehe Grünflächenfaktor Verordnung § 3a Verbesserungsgebot).

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände, gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG, sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien zulässig. Der Gebäudeabstand hat, gemäß § 13 Abs 9 Stmk Baugesetz, mindestens 2,0 m (Ausbildung einer Reiche) zu betragen.



#### Zu § 4 Bauflucht- und Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches die zukünftige straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende (mit grüner Vorgartenzone) Gründerzeitbebauung im Blockrandverbund mit einheitlicher Gebäudeflucht erhalten bleiben werden kann. Ausgenommen von der Vorgabe der Weiterführung des Blockrandverbundes sind die Liegenschaften Schönaugasse 26, Schönaugasse 24 und Schönaugasse 28. Bedingt durch das lt. der ASVK-Stellungnahme schützenswerte Gebäude der Schönaugasse 24, das zurückversetzt vom Straßenraum liegt, in offener Bebauungsweise teilweise an der Grundgrenze, an das durch die Nachbargebäude nicht gekuppelt werden kann, bleibt hier die Blockrandbebauung wie im Bestand, unterbrochen. In der von Bebauung frei zu haltenden Vorgartenzone ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die geschlossene, straßenraumbildende Bebauung (Ausnahme Schönaugasse 24) ist mit der Vorgabe der Baufluchtlinie, diese ist deckungsgleich mit der Straßenfluchtlinie (Ausnahme Schönaugasse 24), mit dem Planwerk des Bebauungsplanes vorgegeben.

Eine Ausnahme dieser Vorgabe besteht (siehe Planwerk) für die Liegenschaft Grazbachgasse 63 (Grundstücke 446/3 und teilweise 445, KG 63106) zur Grazbachgasse. Hier ist keine straßenseitige Baufluchtlinie vorgegeben. Das bedeutet, dass dieser Bereich bis zur Baugrenzlinie entlang der Straßenfluchtlinie bebaut werden kann, jedoch nicht bis dahin gebaut werden muss.

Sämtliche Nebenräume wie Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind gebäudeintegriert zu errichten.

Über die Bauflucht- sowie Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile wie z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen, sowie Nebengebäude, Flugdächer und Werbung sind nicht zulässig. Für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen gelten die Baugrenzlinien nicht.

Die Anordnung der zukünftigen Baumassen ist ebenso durch die Höhenzonierungslinien und den entsprechenden Geschoßanzahlen mit Höhen (§ 5 Abs 3) siehe im Plan festgelegt. Balkone der Liegenschaften Grazbachgasse 65 und 64 a, sowie Wielandgasse 17 bis 23 dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten und die Summe ihrer Länge hat maximal die Hälfte der Gebäudelänge je Geschoß zu betragen.

#### Zu § 5 Dächer, Erdgeschosszone, Geschossanzahl, Gesamthöhen

Als zulässige Dachformen sind ausschließlich Steil-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 55 Grad möglich, wobei die Hauptfirstrichtung parallel zum angrenzenden Straßenzug zu verlaufen hat. Ausgenommen davon ist das giebelständige Gebäude der Schönaugasse 24 (Gstk. 448, KG 63106), das nicht im Blockrandverbund steht und zurückgerückt vom Straßenraum in dieser bestehenden Typologie erhalten bleiben soll. An dieses Gebäude kann, da es sehr weit vom Straßenraum und damit von den Nachbargebäuden zurückweicht, nicht gekuppelt werden. Aufgrund der Schutzwürdigkeit soll die Firstrichtung dieses Gebäudes nicht parallel zum Straßenraum, sondern wie im Bestand erhalten bleiben.

Ausgenommen von der Regelung ausschließlich Steil-, Sattel- und Walmdächer auszuführen besteht für die Liegenschaft Grazbachgasse 63 (Grundstück 446/3 und teilweise Grundstück 445, KG 63106) zur Grazbachgasse. Dies betrifft nur im Bereich, für den keine straßenseitige Baufluchtlinie lt. Planwerk vorgegeben ist.

In diesem Bereich kann sowohl ein Steil-, Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 55 Grad, als auch ein Flachdach und ein flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0 Grad bis max. 10 Grad ausgeführt werden.

Der Grund dafür ist, dass dieser Bereich ohnehin nur sehr schwer bebaubar ist – insbesondere in Bezug auf die Dachgestaltung. Zudem besteht bereits eine flach geneigte Dachfläche, und auch im umliegenden Gebiet, wie etwa auf der Liegenschaft Grazbachgasse 63a, ist bereits ein flach geneigtes Dach vorhanden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen.

Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhaus und Lift bis höchstens 1/3 der Dachfläche des Bauplatzes der Liegenschaft Grazbachgasse 63a.

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen, im Verordnungstext die max. zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen und die maximal zulässigen Gesamthöhen festgelegt. Aufgrund der überwiegenden Schutzwürdigkeit der Bestandsgebäude im Bebauungsplangebiet (entlang der Wielandgasse und der Grazbachgasse) entsprechen die angegebenen Höhen im Verordnungstext den Höhen der Bestandsgebäude.

Entwicklungspotenzial besteht für die Liegenschaft Schönaugasse 22 / Grazbachgasse 63 mit einem höheren Gebäude bzw. einem Übergang von der niedrigen ehem. Vorstadtbebauung. Auch besteht ein gewisses Entwicklungspotenzial für die Liegenschaft Schönaugasse 30, wobei eine hofseitige Veränderung des Volumens aufgrund von bereits bestehenden Abstandsunterschreitungen nicht möglich ist (First und innenhofseitige Traufe müssen wie im Bestand erhalten bleiben), straßenseitig ist jedoch eine Erhöhung der Traufe um ein Geschoß möglich.

Für alle Höhenangaben im Verordnungstext gilt als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

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.

Die Mindestgeschoßanzahl bei Neubauten hat 2 Geschosse zu betragen.

Bei Neubauten soll die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes, im Falle einer Wohnnutzung, um mindestens 1,0 m von jeweiligen straßenseitigen Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden, also ein Hochparterre ausbilden. Der Grund dafür ist die Privatsphäre der Bewohner zu wahren (Sichtschutz) und einen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum zu schaffen. Die Erhöhung der Erdgeschoßzone sorgt also für mehr Sicherheit, Privatsphäre und Komfort.

### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

- sind keine straßenseitigen Laubengänge, Balkone und offene Erschließungen wie z.B. offene Stiegenhäuser zulässig.
- ist bei hofseitigen Balkonen die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- Balkone und Terrassen in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- In den Dachkörper eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen haben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgaupen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- Dachgaupen sind nur in einer Ebene des Daches und nicht in zwei Ebenen möglich.
- Terrasseneinschnitte sind nur innenhofseitig, nicht straßenseitig möglich.
- Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten sind nur innerhalb der Dachebene, nicht darüber hinaus zulässig.
- Offene Durchgänge und Zufahrten von der Verkehrsfläche in den Hofbereich sind nicht zulässig.

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

Der Hellbezugswert definiert den Grad der Reflektion einer Oberflächenfarbe zwischen Schwarz = 0 und Weiß = 100. Der Wert gibt an, wie weit die betreffende Farbe vom äußersten Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. Der Bereich umfasst ein großes Spektrum an wählbaren Farben, es sind nur die sehr dunklen und sehr hellen Farben aus den genannten Gründen ausgeschlossen.

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

Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, etc.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten. Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen.

Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaken und transparenten Bauteilen (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt. Künftige Dachdeckungen haben sich am Bestand zu orientieren, aus diesem Grund sind ziegelfarbene Eindeckungen für Dachdeckung/Dachziegel zu verwenden.



## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze** (siehe dazu § 7 der VO)

### Zu § 7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Aufgrund der guten Lage, was die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz betrifft und aufgrund der kleinen Bauplätze (unter 400 m<sup>2</sup>) kann um eine Befreiung von der Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes angesucht werden. Aus diesem Grunde wird kein Pkw-Stellplatzschlüssel vorgegeben.

Erforderliche Pkw-Abstellplätze dürfen ausschließlich gebäudeintegriert und bis zu einer Anzahl von 2 Stück pro Bauplatz errichtet werden.

Die Pkw-Abstellplätze gemäß § 7 der Verordnung können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden Öffentlichen Gut können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

### Fahrradabstellplätze

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

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

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 (siehe Abbildung 1) zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

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

Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen, die derzeit über die Flächen des Projektgebietes verbracht werden, müssen auch weiterhin auf den Grünflächen des Projektgebietes verbracht werden können.

## Zufahrten

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: Freiflächen und Grüngestaltung

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Gehwege, Terrassen) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz ist einzuhalten.

### **Pflanzungen, Bäume, PKW-Abstellflächen und Geländeänderungen**

Je 200 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein mittelkroniger Laubbaum 2. Ordnung bzw. ein kleinkroniger bzw. säulenförmiger Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bäume sind als Laubbäume, nur stadtklimaresistent und standortgerechte Baumarten in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen.

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

Zudem muss der Schutzbereich jedes einzelnen Bestandsbaumes bzw. Neubaumpflanzung gemäß Verordnungstext eingehalten werden.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5 m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien).

Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und in seiner Entwicklung stark eingeschränkt ist. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig.

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

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese müssen mit immergrünen Pflanzen vollflächig und dauerhaft begrünt werden.

Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.

Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig und zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

### **Außenanlageplan**

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

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, begrünte Dachfläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine



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

Siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz:

[https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472\\_7757978/3a0a4ad2/2023%2001\\_INFOBLATT\\_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf)

#### Zu § 9 Bestehende Gebäude

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

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

#### Zu § 10 Sonstiges

##### Werbeanlagen

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im § 10 hinsichtlich der Lage dient dem Erhalt der hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, Pylone, fotorealistische Abbildungen und Fahnen u. dgl.

Es sind keine über die Straßenfluchtlinie ragende bzw. hervortretende Werbeanlagen zulässig.

Auch sind keine freistehenden Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone im Bebauungsplangebiet erlaubt.

##### Einfriedungen

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

Ausgenommen davon sind besondere Nutzungszwecke von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Kindergärten oder ähnliches, hier sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Im Bebauungsplangebiet sind Lärmschutzwände entlang von Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

#### ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 06.26.0 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 Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen, betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*