STADT GRAZ STADTPLANUNG

GZ: A14 – 080152/2025/0027

Bearbeiter: DI Markus Wieser

12.28.0 Bebauungsplan

„Viktor-Kaplan-Gasse 7-27“
XII. Bez., KG 63108 Andritz

Graz, 22. Oktober 2026
Dok: Bebauungsplanung / 12.28.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 06. Juni 2024 ersucht Hr. P. Johannes Regele, Distriktoberer der Priesterbruderschaft St. Pius X, vertreten durch DOM Immobilien GmbH als Eigentümer der Liegenschaft 698/9, .1004 KG 63108 um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Liegenschaft wurde in weiterer Folge an Hrn. Mag. David Hirner mit und Fr. Dipl. Ing. Culibrk Marija veräußert.
Das Planungsgebiet umfasst den Bereich südlich der Viktor-Kaplan-Gasse und weist gesamt eine Größe von ca. 10.758,63 m² lt. Plangrafik auf.

Das Gebiet, in dem sich das Bebauungsplangebiet befindet, liegt im XII. Bezirk Andritz südlich der Viktor-Kaplan-Gasse und zudem eingebettet zwischen der westlich verlaufenden Bundesstraße B 67a – Weinzöttlstraße und dem östlich liegendem Andritzer Hauptplatz. Weiter nördlich verläuft der Andritzbach.

Im Planungsgebiet befinden sich weitere folgende Liegenschaften:
Gst.Nr. 698/55, .736, Gst.Nr. 698/54, .513, Gst.Nr. 698/53, .613, Gst.Nr. 698/52
Gst.Nr. 698/51, Gst.Nr. 698/109, Gst.Nr. 698/50, .737, Gst.Nr. 698/49, .462, Gst.Nr. 698/48, .463
Gst.Nr. 698/6; KG 63108 Andritz

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F.** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Laut Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.** liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mittlerer Dichte“. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung liegen Bauinteressen auf den Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse 7 (.1004, 698/9, KG 63108 Andritz) vor.

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at
GRAZ
EZ/OZ
292/1

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer
  Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 27.01.2026
- Stellungnahme A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer
  Referat Grünraum und Freiraumplanung vom 19.02.2026
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 13.03.2026
- Stellungnahme A10/1 - Straßenamt vom 23.02.2026
- Stellungnahme A17 - Bau- und Anlagenbehörde
  Referat für Wasser-, Umwelt- und Gesundheitsrecht vom 13.10.2026

2. Verfahren

AUFLAGE

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.04.2026 über die beabsichtigte Auflage des 12.28.0 Bebauungsplan Entwurfes „Viktor-Kaplan-Gasse 7-27“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6
Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 06.05.2026.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 8 Wochen, in der Zeit vom 07. Mai 2026 bis zum 02. Juli 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 12. Mai 2026 um 18 Uhr im ABC Andritzer Begegnungs-Centrum, Festsaal, Haberlandtweg 17, 8045 Graz stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 13 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.28.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:
Die nennenswerten Änderungen wurden rot markiert.
Ansonsten wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

(6) Die Anordnung von Nebengebäuden und Flugdächern hat mit einem Abstand von 20,0 m von der Straßenfluchtlinie und von 1,00 m von den übrigen Grundgrenzen zu erfolgen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(5) Bei Satteldächern, Steildächern und Walmdächern sind Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig.

(6) Bei Satteldächern, Steildächern und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

(3) Der Grad der Bodenversiegelung bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Bauplatzfläche.

(4) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit 40 % begrenzt.

Geländeveränderungen

(19) Geländeveränderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig. Sämtliche Geländeveränderungen sind nur dann zulässig sind, wenn der hydraulische Nachweis erbracht wird, dass eine Verschlechterung der Hochwassersituation für Nachbargrundstücke bei HQ30 und HQ100 nicht gegeben ist.

Hochwassergefährdung

(21) Im Überflutungsbereich HQ100 ist vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydraulisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einzuholen.

(22) Jene Gebäudeteile, die unter dem Niveau des um 30 cm erhöhten HQ100 Wasserspiegels liegen, sind wasserdicht auszuführen (Wasserspiegel HQ100+30 cm Freibord).

(23) Die Unterkante von Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten und dergleichen muss mindestens 0,30 m über dem HQ100 Wasserspiegel liegen. Eine niedrigere Ausführung ist zulässig, wenn der betreffende Bereich durch eine gleichwertige Maßnahme (z.B. Damm- oder Schwellenausbildung bis zur selben Oberkante) vor einer Überflutung geschützt wird.

PLANWERK:

- Im Planwerk wurden einige Kotierungen und Textformatierungen ergänzt.
- Die Bestandsbäume Nr. 5 und Nr. 6 wurden der Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 21 zu zugeordnet

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Bebauungsplangebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.758,63 m² brutto lt. Plangrafik auf.



Luftbild 1(2024):

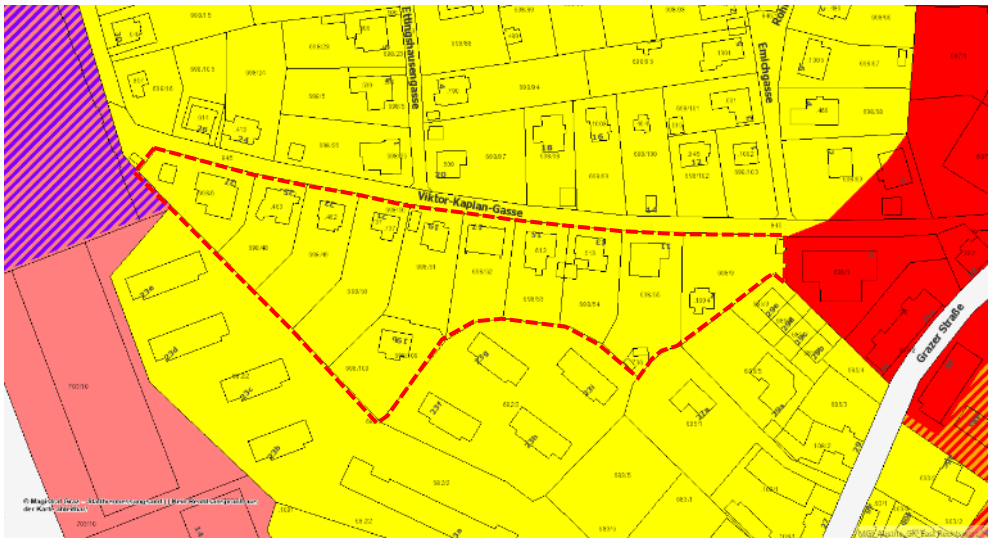
Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

<u>4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):</u>
bzw. 4.08 Stadtentwicklungskonzept, seit 08.05.2025 rechtswirksam

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im „Wohngebiet mittlerer Dichte § 14“



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

(1) Vorrangige Wohnnutzung.
(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

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

RELEVANTE SACHBEREICHSBEZOGENE ZIELE UND MASSNAHMEN:

§ 26 Naturraum und Umwelt
gem. 4.08 STEK (seit 08.05.2025 rechtswirksam)

TOPOGRAFIE, LANDSCHAFT UND SCHUTZGEBIETE
(1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen

GEWÄSSER
(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.

KLIMA, LUFT, LÄRM
(7b) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:
- […]
- 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 30 - 85
- 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.
- […]
- Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen

(9) Lärm:
Fernhalten gebietsfremder Lärmquellen aus Wohngebieten.

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern

(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 Topografie, 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 60 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.

  Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasser-problematik 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.

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

§ 27 SIEDLUNGSRAUM UND BEVÖLKERUNG

[…]

(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.
- […]

(4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:

- […]
- Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten.
  […]
- 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:

[…]

- Höchstmögliche Reduktion von Asphaltflächen- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen, Platten- bzw. Pflasterbelägen (Beton, Naturstein), schottergebundener Decken u.dgl.
- Schaffung und Erhalt eines dichten vitalen Baumbestandes
- Vorschreibung von Dach- und Fassadenbegrünungen

<u>Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):</u>

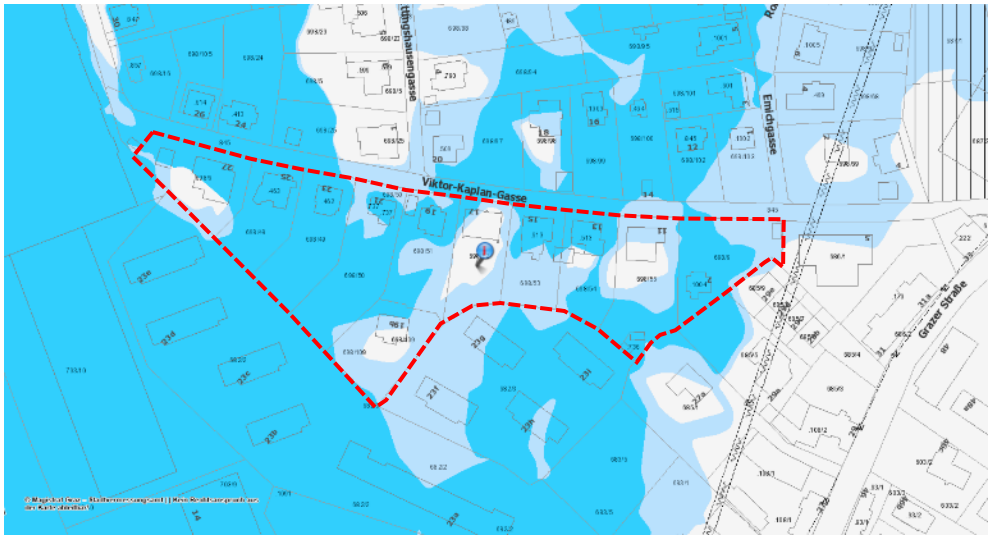
- **Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm** „REPRO“ (Deckplan 1):
  Lage innerhalb der „Abgrenzung Kernstadt“.
  Lage innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
  Lage innerhalb der „Wasserwirtschaftlichen Vorrangzone“.



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Nutzungsbeschränkungen** (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Der Bauplatz liegt innerhalb

- des Überflutungsbereiches HQ 30 und HQ 100.
- Wasserschongebiet Nr. 1
- der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.
- Anmerkung: Östlich des Bebauungsplangebietes grenzt eine Richtfunkstrecke an

- **Verkehr** (Deckplan 3):

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

Das Bebauungsplangebiet liegt zudem im westlichen Bereich geringfügig innerhalb der Kategorie 3 „Städtische Bedienqualität“ Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Grazer-Straße durch die Buslinie Nr. 52, 53 und 41 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.
In ca. 300 m Entfernung befindet sich der Andritzer Hauptplatz, mit der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie Nr. 3 und Nr. 5 – „Andritz Hauptplatz“
Lage außerhalb des Einzugsbereichs Bahnhöfe 1000 m.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

1.0 Räumliches Leitbild
(seit 27.02.2020 bzw. 1.1 seit 08.05.2025 rechtswirksam)

„**Wohnanlagen und verdichteter Flachbau**“ , sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets auf der Liegenschaft Gst. Nr. 698/109 „**Geschossbau**“, im Teilraum Nr. 15 – Andritzer Becken.

Charakteristik „**Wohnanlagen und verdichteter Flachbau**“: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbilds.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

- Rahmen der Geschoßzahl: *max. 2G - 4G*
- Lage zur Straße: *abgerückt, straßenbegleitend*

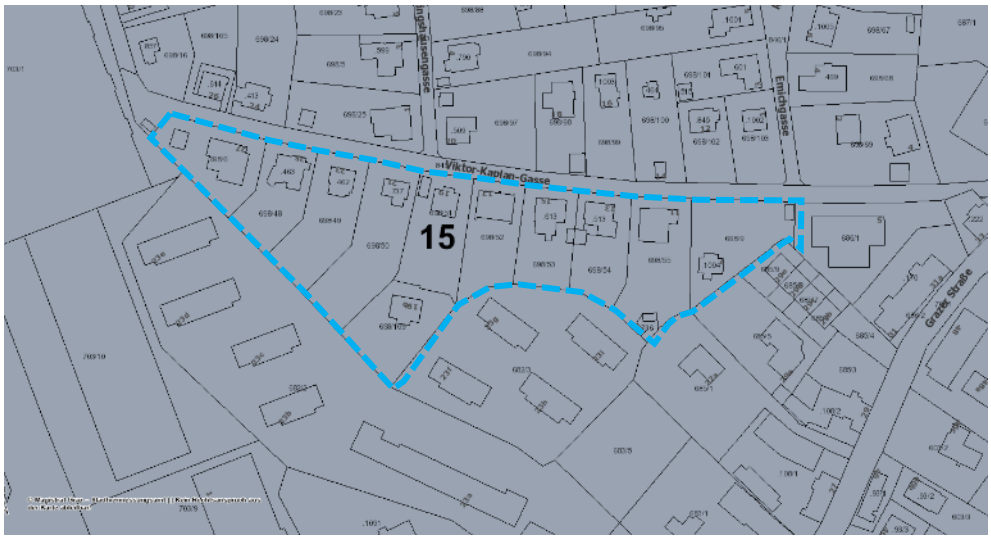
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: *Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
- Zulässige Formen der Parkierung: *Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar*
- Sonstige Festlegungen: *Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offenen Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone; Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet*

<u>Festlegungen innerhalb des Teilraumes:</u>
- Rahmen der Geschosszahl: *Im Übergang zu kleinteiligen Strukturen max. 2- 3G*

Charakteristik	„**Geschossbau**“: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist nutzungsdurchmischt.

<u>Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:</u>
- Rahmen der Geschoßzahl: *mind. 3G*
- Funktionsdurchmischung: *Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß*
- Zulässige Formen der Parkierung: *Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m²*
- Sonstige Festlegungen: *Ausschluss von offenen Erschließungen*

<u>Festlegungen innerhalb des Teilraumes:</u>
- Ergänzende Festlegungen: *Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen*



Auszug aus dem Deckplan 1 des 1.0 Räumlichen Leitbilds – Teilraum-Abgrenzungen.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Zielbeschreibung für den Teilraum 15 (Erläuterungsbericht):

- Erhalt des Bezirks Andritz als durchgrünten und kleinstädtisch geprägten Stadtteil
- Stärkung des bestehenden Zentrums durch Anlagerung von funktionsdurchmischtem Geschoßbau und Wohnanlagen im Umfeld des Zentrums
- Stärkere Fassung der Straßenräume, welche als stark befahrenen Achsen den Stadtteil erschließen
- Neues Bauen im Bestand durch Wechsel in dichtere Bereichstypen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung
- Neues Bauen im Bestand durch Zubauten und Erhöhung der Geschoßzahl, jeweils zugunsten der Freihaltung einer Grünen Mitte
- Erhalt der des durchgrünten Gebietscharakters im Grüngürtel
- Erhalt und Fortführung des dörflichen Charakters von Alt Andritz

Festlegungen im Teilraum (Erläuterungsbericht):

- Bereichstyp **Wohnanlagen und verdichteter Flachbau**:
  Im Übergang zu kleinteilig strukturierten Gebieten lt. RLB ist auf eine verträgliche Höhenentwicklung zu achten.

- Bereichstyp **Geschoßbau**:
  Der Straßenraum stellt einen wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Im Übergang zu kleinteilig strukturierten Gebieten lt. RLB sind ebenso belebte und entsprechend gegliederte Fassaden anzustreben. Die Qualität der angrenzenden meist privaten Freiräume ist zu beachten. Der Teilraum verfügt teilweise über emissionsbelastete Straßenräume. Es ist daher im Nahbereich besonders wichtig, im Zuge des Geschoßbaus bauseitigen Emissionsschutz zu gewährleisten (Stichwort Hofbildende Bebauung) und nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Lage außerhalb des Erweiterungsgebietes Fernwärme (bis ca. 2025)

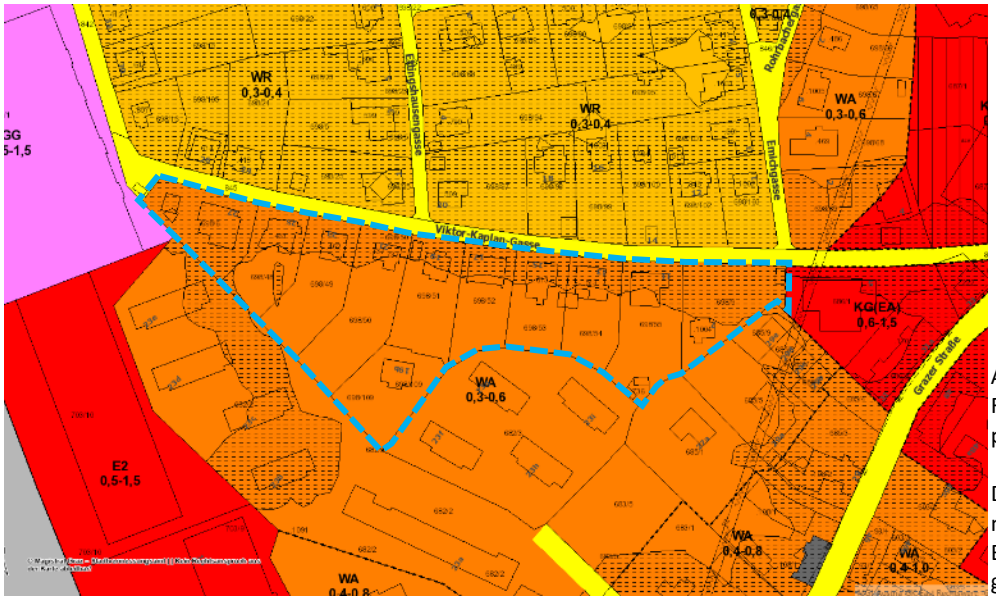


Auszug aus Kommunalen Energie Konzept 2017

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ mit einem Bebauungsdichtewert von **0,3 bis 0,6**.
Das Bebauungsplangebiet liegt entlang der Viktor-Kaplan-Gasse innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm.
Es erfolgt der Hinweis, dass eine Richtfunkstrecke in unmittelbarer Nähe östlich des Bebauungsplangebietes ersichtlich gemacht ist.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungs-plan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Deckpläne zum 4. Flächenwidmungsplan (idgF):

- **Bebauungsplanzonierungsplan** (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
  Die Erstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungs-plan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- **Beschränkungszonen für die Raumheizung**
  (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
  idF LGBl. 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
  Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.



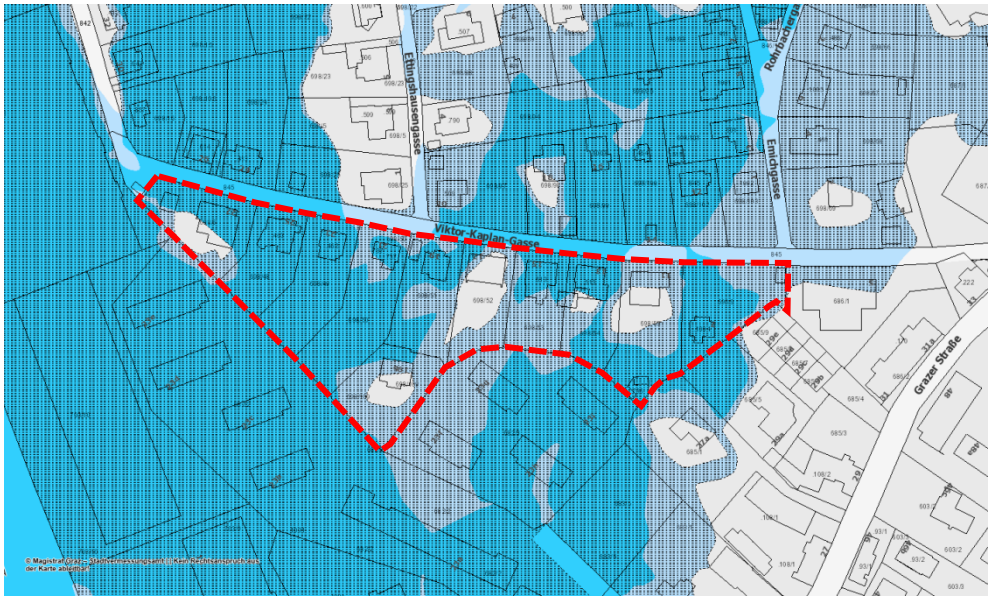
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- **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 und HQ30.

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.

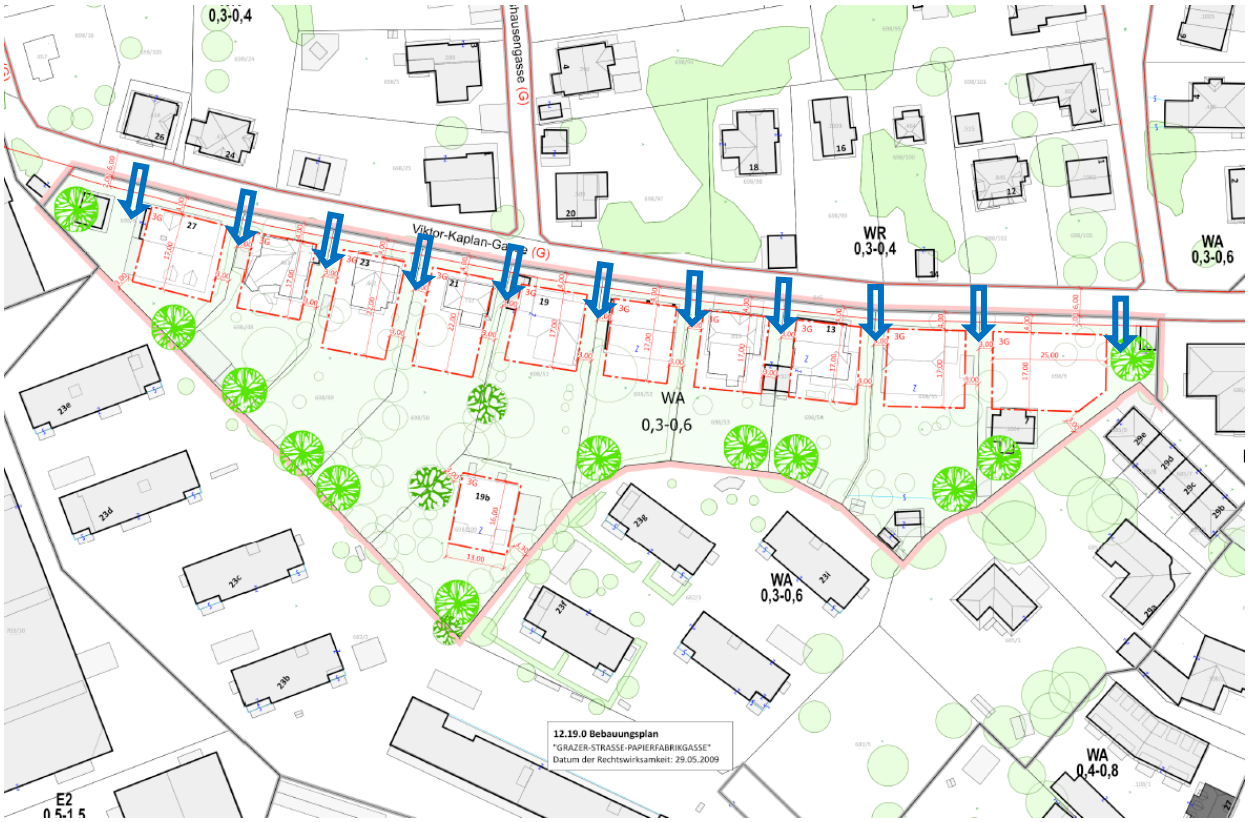


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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. 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 hydraulisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einholen.

- 2d hydraulische Berechnung für HQ30 und HQ100
- Wassertiefenplan HQ30 und HQ100 für Ist- und Projektzustand
- Fließgeschwindigkeitsplan HQ30, HQ100 für Ist- und Projektzustand
- Darstellung aller aufgehenden Bauwerksteile mit kotierten Gebäudeöffnungen, Geländeveränderungen, Sickermulden, Zaunanlagen
- Ausweisung des Restrisikos (HQ300 Berechnung)

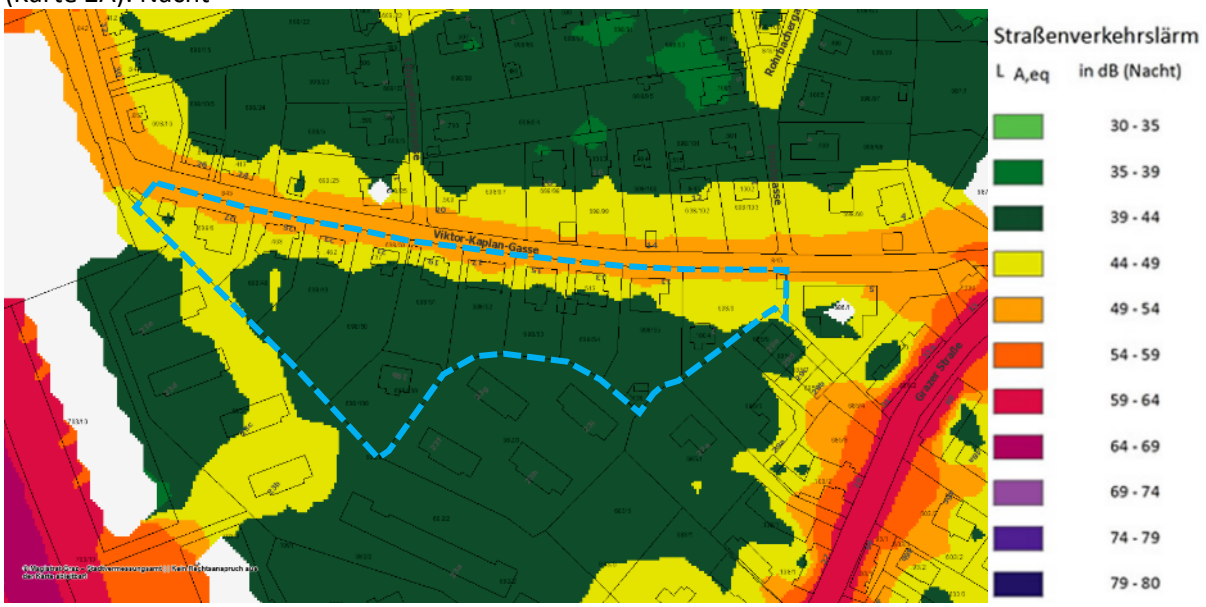


Auszug aus dem 12.28.0 Bebauungsplan.
Die blauen Pfeile kennzeichnen die Abflusskorridore im Hochwasserfall. Diese sind zwischen den Baugrenzlinien in einer Mindestbreite von 6,0 m eingetragen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

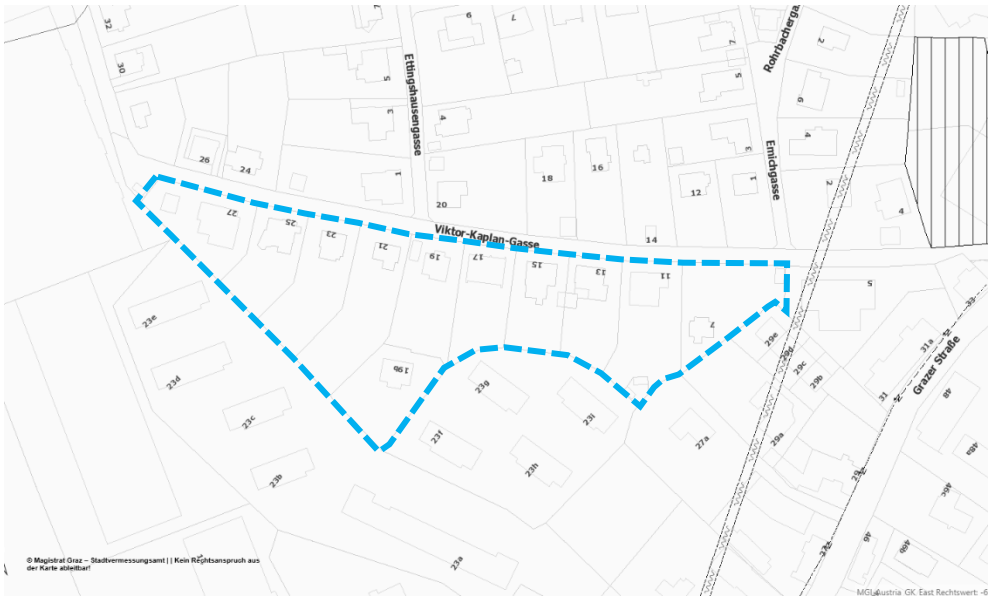
- **Gemeindeabwasserplan** (Karte 1)
  Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich

- **Verkehrslärmkataster**
  (Karte 2A): Nacht



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- **Nutzungsbeschränkungen** (Karte 6):
  Es erfolgt der Hinweis, dass eine Richtfunkstrecke östlich in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes ersichtlich gemacht ist.



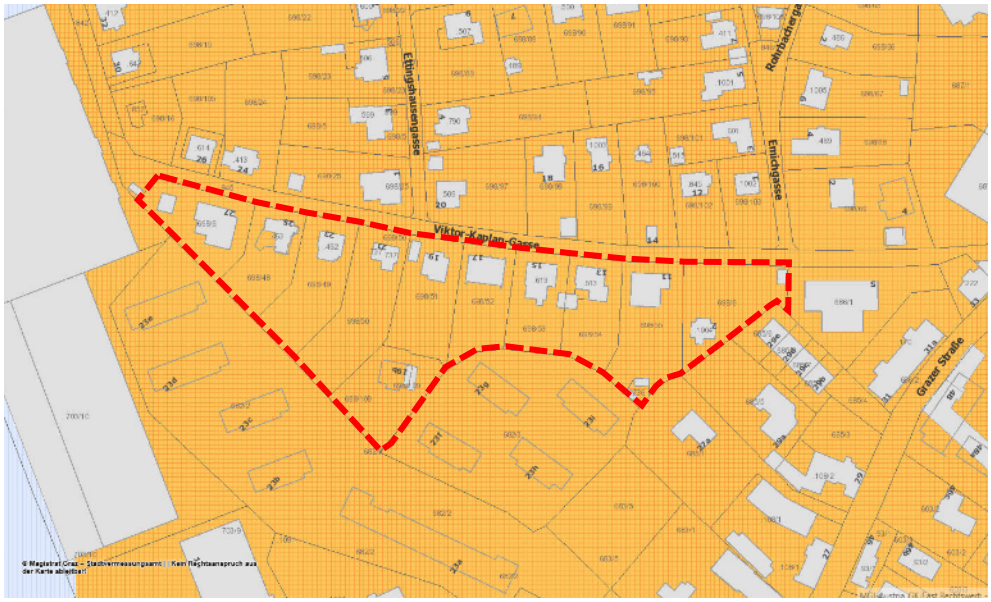
Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- **Fernwärmeanschluss** (Karte 3):
  Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Fernwärmeanschlussbereiches 2020

<u>Stadtklimaanalyse:</u>

- Klimatopkarte: Nr. 5 - Zone mit Blockbebauung und Seitentalauswindeinfluss
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten



Auszug aus den GeoDaten Graz - Klima- und Planungshinweise.

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

<u>Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:</u>

- Es gilt die **Grazer Baumschutzverordnung**
- Es gilt die **Grünflächenfaktor Verordnung**:
  (Stadtsenatsbeschluss der Landeshauptstadt Graz vom 06.07.2023)

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

- Innerhalb des Bereichstyps „**Wohnanlagen und verdichteter Flachbau**“ ist ein Grünflächenfaktor von **0,6** einzuhalten.

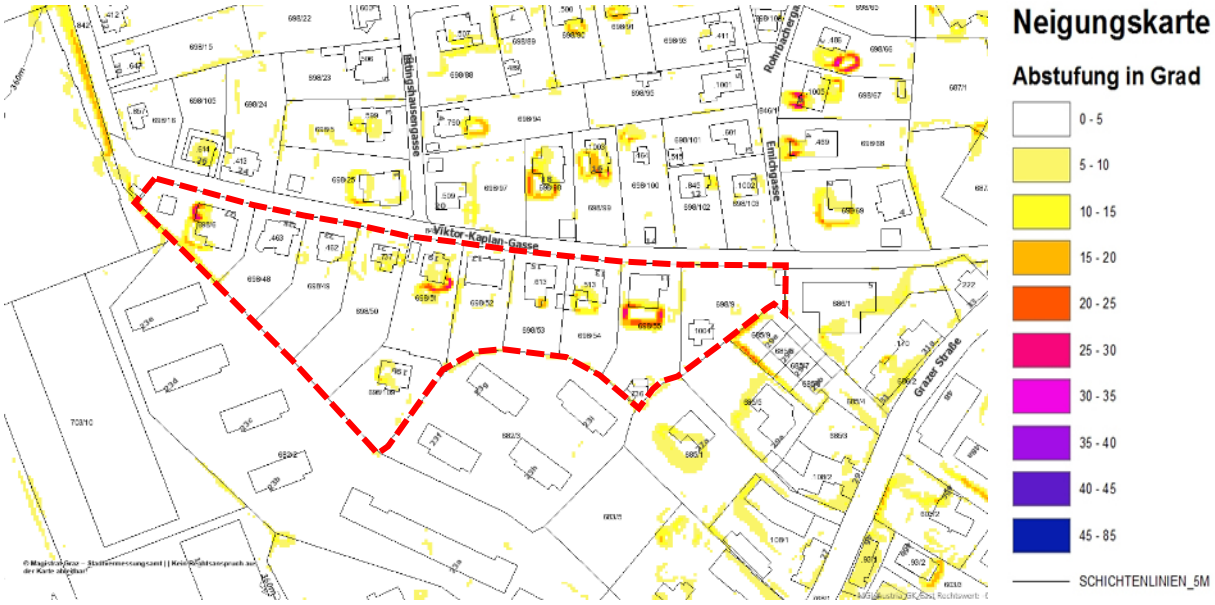
- Innerhalb des Bereichstyps „**Geschossbau**“ ist ein Grünflächenfaktor von **0,6** einzuhalten.

(vgl. „Verordnung des Stadtsenats der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli über die Festlegung des Grünflächenfaktors“; rechtswirksam seit 20. Juli 2023; Informationen unter: www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

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.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Fließpfadkarte:
Die ersichtlich gemachten Fließpfade befinden sich nicht im Bereich des Bauplatzes.



Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden von Graz, im Bezirk Andritz, eingebettet zwischen dem im Osten, in ca. 300 m Entfernung, liegendem Andritzer Hauptplatz und der im Westen verlaufenden Weinzöttlstraße. Ebenso westlich liegend schirmt ein mehrgliedriges Einkaufszentrum, welches nördlich in ein Gewerbegebiet übergeht, das Wohngebiet von Verkehrslärm – und Emissionen ab.
Nördlich des Bebauungsplangebietes situiert ist ein großzügiges Reines Wohngebiet, wohingegen südlich ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt.



Luftbild 1 (2024) Auszug aus den Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz.
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird vor allem durch nördlich und südlich angrenzende Wohnbauten unterschiedlichster Ausformulierung geprägt. So ist im nördlichen Bereich direkt angrenzend ein kleinteilig strukturiertes Gebiet, mit mehreren 1-2 geschossigen Einfamilienhäusern, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, in offener Bebauungsweise vorfindbar. Satteldächer sowie Mischlösungen dieser Dachform mit Krüppelwalm bis hin zu Flachdächern prägen das Erscheinungsbild. Augenscheinlich ist auch der hohe Durchgrünungsgrad der Liegenschaften mit ausgeprägtem Baumbestand. Wohnstraßen innerhalb des Gebietes reduzieren den Individualverkehr auf ein notwendiges Mindestmaß und sind der Wohnqualität zuträglich.

Im südlichen angrenzenden Bereich des Bebauungsplangebietes dominieren Geschosswohnbauten jüngeren Errichtungsdatums. Diese sind überwiegend 3-geschossig, mit Flachdach versehen und wurden in offener Bebauungsweise errichtet. Zugeordnete Eigengärten grenzen sich gegenüber siedlungsöffentlichen Freiflächen ab. Parkierungen erfolgen teilweise in offener Aufstellung, überdachter Carport- sowie Tiefgaragenlösung im Fall des Betreuten Wohnens.

Östlich des Bebauungsplangebietes bis hin zum Bereich der Grazer Straße gehen die Geschosswohnbauten sowie Wohnanlagen und verdichteter Flachbau in eine Vorortzone mit Zentrumfunktion über, welche den Andritzer Hauptplatz konzentrisch umfasst. In diesem stark durchmischten Bereich sind Wohnformen, Dienstleistungen und Handelseinrichten für den alltäglichen Bedarf angeordnet. Diese sind entlang der Grazer Straße straßenraumbegleitend und 2-3 geschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss vorfindbar. Lebensmittelgeschäfte präsentieren sich hier wie gewohnt als eingeschossige Hallenbauten mit Flachdach. Die Wohnbauten sind überwiegend Mehrfamilienhäuser bis hin zu Geschosswohnbauten, meist in offener Bebauungsweise errichtet. Abgesehen vom Lebensmittelhandel sind überwiegend Satteldächer mit Mischlösungen vorfindbar.



Luftbild 2 (2024) Auszug aus den Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz.
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

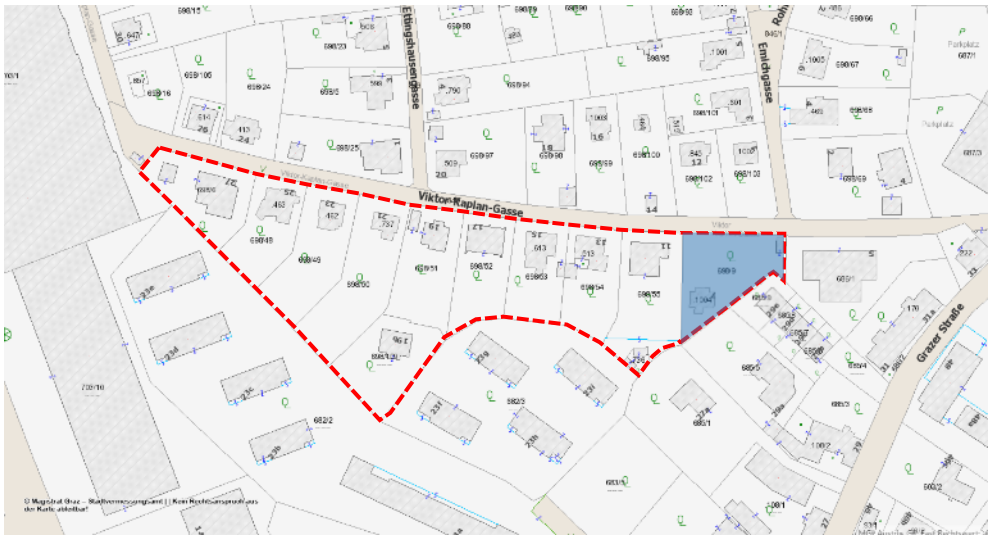
Westlich wird das Wohngebiet relativ hart durch Bauwerke des Einkaufszentrums, sowie des nördlich liegenden Gewerbebauwerks abgegrenzt. Diese weisen eine für diesen Gebäudetyp übliche Höhe von ca. 6-9m auf und sind mit nicht begrünten Flachdächern ausgestattet. Das Einkaufszentrum bietet diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs von Lebensmittelhandel, Drogerie, Schreibwaren bis hin zu

Bekleidung an. Im Gewerbebereich ist ein Möbeldiscounter, sowie eine gekuppelte Lagerhalle mit Ausmaßen von 100 m x 70 m vorfindbar.
Beiden Bereichen ist jeweils ein extrem versiegeltes Grundstück, zugunsten Parkierungen mit wenig Bepflanzung und Grünflächen gemein. Diese Zweckbauten schirmen aber das dahinter liegende Wohngebiet hervorragend von den Emissionen der Weinzöttlstraße ab und wirken dadurch wie Pufferbauten.

Kleinräumige Umgebung:

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die Viktor-Kaplan-Gasse und im Süden an die Wohnanlage an der Grazer Straße an.
Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 10.758,63 m² lt. Plangrafik auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der KG 63108 Andritz:
Gst.Nr. 698/9, .1004, Gst.Nr. 698/55, .736, Gst.Nr. 698/54, .513, Gst.Nr. 698/53, .613, Gst.Nr. 698/52 Gst.Nr. 698/51, Gst.Nr. 698/109, Gst.Nr. 698/50, .737, Gst.Nr. 698/49, .462, Gst.Nr. 698/48, .463 Gst.Nr. 698/6.

Das Grundstück der Antragsteller:in umfasst das Grundstück „Viktor-Kaplan-Gasse Nr.7“ mit den Grundstücksnummern .1004 und 698/9 der KG 63108 Andritz mit ca. (75 + 976 m²) 1.051 m².



Auszug aus den GeoDaten-Graz: Kataster.

Die Grundstücke der Antragsteller:innen sind blau dargestellt

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.



Schrägluftbild 1 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE_30_1980. Blick in nördliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Schrägluftbild 2 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz FW_28_1694. Blick in östliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Schrägluftbild 3 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE_25_1314. Blick in südliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Schrägluftbild 4 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE_25_1314. Blick in westliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Gebäudebestand und Umgebung

Im Norden:
Nördlich der Viktor-Kaplan-Gasse sind im Bereich Wohngebiet mittlerer Dichte überwiegend Einfamilienhäuser. Die in offener Bebauungsweise errichteten Wohnbauten sind überwiegend 2-geschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Ein hoher Durchgrünungsgrad mit großzügigen Freiflächen inkl. Bestockung prägen das Erscheinungsbild.



Foto 1:
Blick Richtung Nordosten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 26.



Foto 2:
Blick Richtung Nordosten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 24.



Foto 3:
Blick Richtung Nordosten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Ettingshausengasse 1.



Foto 4:
Blick Richtung Osten entlang der Viktor-Kaplan-Gasse.



Foto 5:
Blick Richtung Nordosten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 20.



Foto 6:
Blick Richtung Norden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaften Viktor-Kaplan Gasse Nr. 18 – links im Bild und Nr. 16 rechts im Bild.



Foto 7:
Blick Richtung Osten entlang der Viktor-Kaplan-Gasse auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 5 lt. Pfeil.



Foto 8:
Blick Richtung Norden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus in die Wohnstraße Emichgasse.

Im Süden



Foto 9:
Blick Richtung Norden von der Grazer Straße auf die Liegenschaften Grazer Straße Nr. 23f – links im Bild und Nr. 23h – rechts im Bild.



Foto 10:
Blick Richtung Norden von der Wohnsiedlung an der Grazer Straße aus, auf die Liegenschaft Grazer Straße Nr. 23e – links im Bild. Rechts im Bild die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 27.



Foto 11:
Blick Richtung Osten von der Wohnsiedlung an der Grazer Straße aus auf die südliche Grundgrenze der Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 13.



Foto 12:
Blick Richtung Norden von der Wohnsiedlung an der Grazer Straße aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 19b.



Foto 13:
Blick Richtung Nordosten von der Wohnsiedlung an der Grazer Straße aus auf die Liegenschaft Grazer Straße Nr. 23f – links im Bild und Nr. 23h – rechts im Bild.



Foto 14:
Blick Richtung Norden von der Wohnsiedlung an der Grazer Straße aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 15 lt. Pfeil.



Foto 15:
Blick Richtung Norden von der Wohnsiedlung an der Grazer Straße aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 15.



Foto 16:
Blick Richtung Nordwesten entlang der Grazer Straße - Zufahrt zur Wohnsiedlung an der Grazer Straße

Unmittelbar südlich der Viktor-Kaplan-Gasse:



Foto 17:
Blick Richtung Südosten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 5 lt. Pfeil.



Foto 18:
Blick Richtung Westen entlang der Viktor-Kaplan-Gasse auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 11 lt. Pfeil.



Foto 19:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 7 lt. Pfeil.
(Grundstück der Antragsteller:in)



Foto 20:
Blick Richtung Südosten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 7 lt. Pfeil.
(Grundstück der Antragsteller:in)



Foto 21:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 11.



Foto 22:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 13.



Foto 23:
Blick Richtung Westen entlang der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 15 lt. Pfeil.



Foto 24:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 15.



Foto 25:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 15 – links im Bild und Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 17 – rechts im Bild.



Foto 26:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 17.



Foto 27:
Blick Richtung Westen entlang der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 19 lt. Pfeil.



Foto 28:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 19.



Foto 29:
Blick Richtung Westen entlang der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 19 lt. Pfeil.



Foto 30:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 21.



Foto 31:
Blick Richtung Südwesten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 23 lt. Pfeil.



Foto 32:
Blick Richtung Südosten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 23 lt. Pfeil.



Foto 33:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 25.



Foto 34:
Blick Richtung Südosten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 25 lt. Pfeil.



Foto 35:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 27.



Foto 36:
Blick Richtung Südwesten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 27 lt. Pfeil.



Foto 37:
Blick Richtung Nordwesten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Weinzöttlstraße Nr. 16



Foto 38:
Blick Richtung Osten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan Gasse Nr. 27 lt. Pfeil.

Im Osten – Bereich Zufahrt über Grazer Straße



Foto 39:
Blick Richtung Norden von der Grazer Straße aus. Der Pfeil markiert die Zufahrt zur Viktor-Kaplan-Gasse.



Foto 40:
Blick Richtung Nordwesten von der Grazer Straße aus. Der Pfeil markiert die Zufahrt zur Viktor-Kaplan-Gasse.



Foto 41:
Blick Richtung Westen von der Grazer Straße aus. Der Pfeil markiert die Zufahrt zur Viktor-Kaplan-Gasse.



Foto 42:
Blick Richtung Westen entlang der Viktor-Kaplan-Gasse. Links im Bild die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 5 lt. Pfeil.



Foto 43:
Blick Richtung Süden von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 5.



Foto 44:
Blick Richtung Südwesten von der Viktor-Kaplan-Gasse aus auf die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 7 lt. Pfeil. (Grundstück der Antragsteller:in)

- **Topografie**
  Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
  Siehe Neigungskarte auf Seite 15.

- **Baumbestand**
  Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung.
  Es weist eine geringe Bestockung auf.
  Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor.

- **Gebäudebestand**
  Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf. Derzeit wird das Areal überwiegend für Wohnzwecke genutzt.

- **Umwelteinflüsse**

Lärm:
Das Bebauungsplangebiet ist entlang der Viktor-Kaplan-Gasse durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens geringfügig beeinträchtigt – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster, Flächenwidmung – Sanierungsgebiet Lärm, Stadtklimaanalyse).
So schirmen die Bestandsbauten entlang der Weinzöttlstraße B-67a das Bebauungsplangebiet gut vor weiteren Lärmentwicklungen ab.

Gewässer und Hochwasserangelegenheiten:
Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 27.01.2026:

„Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 3, ist für das Planungsgebiet die Hochwassergefährdung mit Stand 2013 ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Maßgebend für gegenständliches Gebiet sind die Hochwasserabflüsse des Andritzbaches und des Schöckelbaches. Die ungefähre Fließrichtung ist in Abbildung 2 mit roten Pfeilen eingetragen.
Die Ausweisung im Deckplan 3 für den Andritzbach berücksichtigt noch nicht die Auswirkungen der Rückhaltebecken am Andritzbach bzw. Höllbach in Stattegg. Der Abteilung Grünraum und Gewässer liegen
aktualisierte Abflussberechnungen vor. Diese ergeben auf gegenständlichen Grundstücken bei HQ30 und HQ100 etwas geringere Überflutungstiefen, eine Hochwassergefährdung durch den Andritzbach ist aber weiterhingegeben.
Die Ausweisung im Deckplan 3 für den Schöcklbach berücksichtigt noch nicht die Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen am Schöckelbach zwischen der Prochaskagasse und der Stadtgrenze.

Diese Maßnahmen haben aber für gegenständliches Bebauungsplangebiet weder für die HQ30 noch HQ100 Überflutungsfläche eine Auswirkung.

Anmerkung: bis 2027 soll eine Gefahrenzonenplanung für sämtliche Gewässer im Grazer Stadtgebiet (u.A. Auch für den Andritz- und Schöckelbach und deren Zubringer) erstellt werden. Die zukünftige Zonenausweisung kann von den derzeitigen Überflutungsflächen abweichen. Sobald diese neuen Ergebnisse vorliegen, sind diese bei der Planung bzw. im Verfahren zu berücksichtigen.“



Abbildung 2: Darstellung des Hochwassergefährdung (Stand 2013) aus dem Deckplan 3; Quelle Fläwi 4.0 (idgF), Stadt Graz

- **Infrastruktur**
  Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell gut erschlossen, mit unter anderen folgenden Nutzungen und Einrichtungen:

  <u>Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen:</u>
  - Kindergarten Weinzöttelstraße, Weinzöttlstraße 3, A – 8045
  - Kinderkrippe Weinzöttelstraße, Weinzöttlstraße 3, A – 8045
  - Kindergarten Posenergasse, Posenergasse 8, A - 8045
  - Volksschule + Mittelschule Viktor-Kaplan-Gasse, Andritzer Reichstraße 35b,A - 8045
  - Kids United, Andritzer Reichstraße 44, A – 8054
  - Volksschule Graz Andritz Expositur, Prochaskagasse , A – 8045
  - GIP Kinderbildung Nordberggasse, Nordbergasse Nr. 6, A – 8045

  <u>Soziales, Kultur, Freizeit</u>
  - Andritzer Hauptplatz
  - Stukitzbad
  - Fitnesscenter
  - Calisthenics Outdoor Fitnessgeräte
  - ABC Andritzer Begegnungszonen
  - JUZ Jugendzentrum Andritz

  <u>Versorgung</u>
  - Bauernmarkt Andritzer Hauptplatz
  - Bäckerei Kern, Grazer Straße
  - Restaurant Aurana, Grazer Straße
  - Drogeriemarkt DM, Grazer Straße
  - Lebensmittel Billa. Grazer Straße
  - Supermärkte entlang der Weinzöttlstraße
    (Despar Express, Lidl Österreich mit E-Ladestation, Spar, Billa)

- Apotheke Andritz, Weinzöttlstraße 3
- DHL Express, UPS Access Point
- Arland Center
- Drogerie (Bipa, dm drogerie markt)
- Möbelgeschäft Möbelix Graz
- Matratzen Concord
- Libro
- Modegeschäft (Takko Fashion)
- Geschäft für Heimtierbedarf (Fressnapf)
- Haushaltswarengeschäft (TEDi)
- Geschenkladen
- Carla Lindengasse, Secondhandshop
- Computergeschäft (e-tec)
- Autowaschanlage
- Autowerkstatt (Starthilfe Graz)
- Autohändler mit Ladestation für E-Autos

Ärzte, etc.

Frauenärztin, Urologin, Internistin, Allgemeinärztin, Arzt für ganzheitliche Medizin, HNO, Hypnosetherapieservice, Physiotherapie, Massagetherapie, Shiatsu, Körpertherapie & Meditation Logopäde, Zahnärztin

Öffentliche Freiflächen

- Naschgarten Andritz in der Rohrbachergasse, nördlich des Bebauungsplangebietes. Fußläufig in ca. 200 m Entfernung
- Öffentliche Parkanlage Dagmar-Grage-Park und Spielplatz Schöckelbachweg südlich des Bebauungsplangebietes fußläufig ca. 430 m entfernt bzw. fußläufig ca. 450 m entfernt.
- Naherholungsgebiet Mur westlich des Bebauungsplangebietes fußläufig ca. 500 m entfernt.

- **Erschließung/Verkehr**

Fuß und Radverkehr:

Entlang der „*Viktor-Kaplan-Gasse*“ gibt es aktuell keinen durchgehenden Gehweg. Im östlichen Bereich, wo die „*Viktor-Kaplan-Gasse*“ in die „*Grazer Straße*“ mündet, ist der Anschlussbereich in einem Abschnitt von ca. 40 m mit einem beidseitigen Gehweg ausgestattet. Die Gehwegbreite nördlich beträgt ca. 1,50 m wohingegen das südliche Gehwegstück kleiner als 1,0 m ist.
Bis zum nordwestlichen Anschlussbereich der „*Viktor-Kaplan-Gasse*“ mit der Straße „*Am Andritzbach*“ befindet sich kein Gehweg. Der nächstgelegene Gehweg westlich befindet sich in der „*Landesstraße Weinzöttlstraße B-67a*“, und ist als beidseitig geführter Geh- und Radweg mit einer Breite von ca. 2,00 – 3,00 m ausgebildet.
Nördlich des Bebauungsplangebietes, direkt an die „*Viktor-Kaplan-Gasse*“ anschließend, verlaufen die Wohnstraßen „*Ettingshausengasse*“ und „*Emichgasse*“. Hier sind keine Gehwege ausgebildet.

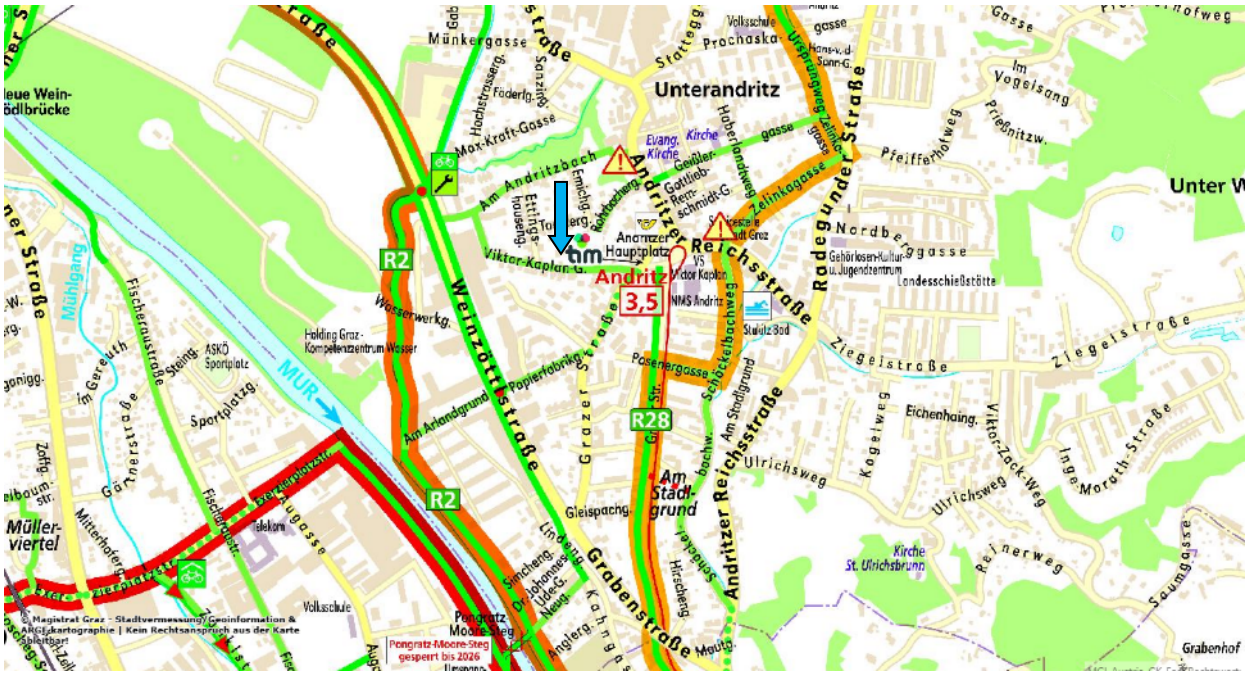
Radweg:

Die Viktor-Kaplan-Gasse selbst ist als Radroute in einer Tempo 30-Straße ausgewiesen.

Die bestehenden Radwege verlaufen, im Nahbereich des Bebauungsplangebietes entlang der östlich liegenden „*Grazer Straße*“ parallel zur Straßenbahntrasse. Der bestehende Geh- und Radweg ist ca. 4,00 m breit und einseitig geführt. (R28)

In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Radwege entlang der „*Weinzöttlstraße*“, sowie parallel zur Mur. Ein wichtiger Überquerungspunkt befindet sich auf Höhe des Andritzbaches, an welchen über die

Weinzöttlstraße übergesetzt werden kann und an den Murradweg angeknüpft wird. Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Mur, westlich des Bebauungsplangebietes, ist ca. 4,00 m breit. Ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung ist auf der anderen Murseite vorhanden. (R2)



Auszug aus der Radkarte – der blaue Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet.

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

Das Bebauungsplangebiet liegt zudem im westlichen Bereich geringfügig innerhalb der Kategorie 3 „Städtische Bedienqualität“ Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

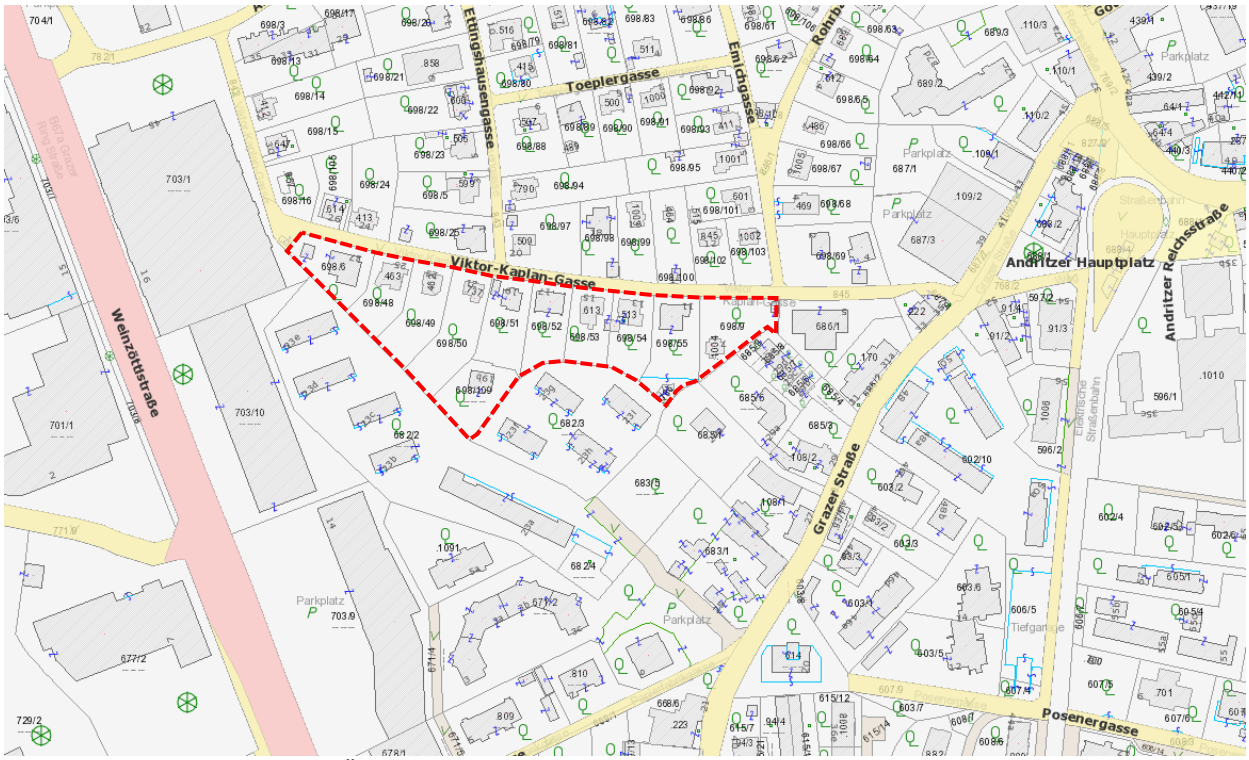
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der „*Grazer Straße*“ durch die Buslinie Nr. 52, 53 und 41 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen. Ca. 235 m fußläufig vom Bebauungsplangebiet entfernt befindet sich die Haltestelle „*Papierfabrikgasse*“.

In ca. 300 m fußläufiger Entfernung befindet sich der „*Andritzer Hauptplatz*“ als ÖV-Knotenpunkt, mit der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie Nr. 3 und Nr. 5 – „*Andritz Hauptplatz*“ und mehreren Buslinien.

Westlich gelegen in der „*Weinzöttlstraße*“ befindet sich in ca. 225 m fußläufiger Entfernung die Haltestelle „*Wasserwerkgasse*“ der beidseitig geführten Buslinie Nr. 52.

Lage außerhalb des Einzugsbereichs Bahnhöfe 1000 m. Die Buslinien Nr. 52 und Nr. 53 führen zum Hauptbahnhof Graz. Die Buslinie Nr. 41 führt zum LKH Klinikum Mitte. Die Straßenbahnlinien Nr. 3 wird über den Jakominiplatz bis zur Krenngasse geführt. Die Straßenbahnlinien Nr. 5 wird über den Jakominiplatz bis zur Endhaltestelle Puntigam Bahnhof B geführt.

<u>Öffentliches Gut</u>
Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die Straße „*Viktor-Kaplan-Gasse*“ an, welche sich im öffentlichen Gut befindet.



Auszug aus den GeoDaten Graz – „Öffentliches Gut“ – der rote Rahmen markiert das Bebauungsplangebiet.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Straße – Viktor-Kaplan-Gasse – ist eine Gemeindestraße.

Die Viktor-Kaplan-Gasse ist ca. 6,00 m breit, ist mit Gegenverkehr geregelt und östlich über den Kreuzungsbereich „*Grazer Straße / Viktor-Kaplan-Gasse*“ in unmittelbarer Nähe des Andritzer Hauptplatzes erreichbar. Die Viktor-Kaplan-Gasse bindet nordwestlich an die Straße „*Am Andritzbach*“ an, welche in weiterer Folge zur „*Landesstraße Weinzöttlstraße*“ führt.

Nördlich der „Viktor-Kaplan-Gasse“ verlaufen orthogonal auf diese die beiden Wohnstraßen „*Ettingshausengasse*“ und „*Emichgasse*“.

- **Ver- und Entsorgung**

  Der Gebietsbereich ist prinzipiell voll erschlossen.

  Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der „Viktor-Kaplan-Gasse“

  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.

  Entsorgung Abfall:

  Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

  Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.
Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:
https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Bebauungsplangebiet außerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und des kurzfristigen Erweiterungsgebiets (2017 bis ca. 2025).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 -6 der VO)

Die Intention des Stadtentwicklungskonzepts für das Bebauungsplangebiet ist unter anderem eine gebietsverträgliche Nachverdichtung und Sicherung der Wohnfunktion in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, bei gleichzeitiger intensiver Durchgrünung und Beschränkung der Bodenversiegelung. Das Bebauungsplangebiet befindet sich gemäß Stadtenwicklungskonzept im „*Wohngebiet mittlerer Dichte*“, welches sich auch weiter nördlich und südlich des Bebauungsplangebietes ausdehnt. Charakteristisch ist vorrangig die Wohnnutzung mit einer gebietsverträglichen Nutzungsdurchmischung entlang der Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich lt. 1.0 Räumliches Leitbild überwiegend im Bereich „*Wohnanlagen und verdichteter Flachbau*“. Lediglich die Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse 19b befindet sich im Bereichstyp „*Geschoßbau*“. Dieser Bereichstyp ist auch in einem großen Gebiet südlich des Bebauungsplangebietes festgelegt und vorfindbar. Hier wurden bereits im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung mehrere Geschosswohnbauten von Siedlungsgenossenschaften umgesetzt.
Nördlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine weitläufige Zone innerhalb des Bereichstyps „*kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels*“, welche sich überwiegend durch lockere, gut durchgrünte Einfamilienhausbebauung äußert.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich somit in einer Übergangszone zwischen vor genannten Bereichstypen und verfügt zudem über eine infrastrukturell gut ausgestatte Lage. Eine behutsame Nachverdichtung, wie Sie bereits südlich des Bebauungsplangebietes umgesetzt wurde, entspricht somit einer logischen Weiterentwicklung.

Mit einer maximal erlaubten Geschossanzahl von drei bzw. einer Gesamthöhe von 11,0 m für Flachdächer und 14,0 m bei Sattel- und Walmdächern, wird dieser abgestufte Übergang zwischen vor genannten Bereichstypen ermöglicht. Die bestehenden bzw. zukünftigen Gebäude sollen in ihrer Höhe und Tiefe an die umgebenden Gebäude angepasst werden können. Dabei orientieren sich die zukünftigen Höhenvorgaben an den überwiegend nördlich – und südlich des Bebauungsplangebietes vorfindbaren Gebäudehöhen bzw. an den Höhen der Bestandsbauten innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Wie aus der Fotodokumentation weiters hervorgeht, finden sich im Betrachtungsgebiet unterschiedliche Dachformen. Somit werden auch im zukünftigen Bebauungsplan sowohl Flach- als auch Sattel- bzw. Walmdächer zugelassen werden.

Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung durch Dachgeschoßausbauten der bestehenden Bebauung möglich. Diese Möglichkeiten einer partiellen, adäquaten Nachverdichtung (Angleichung des Bestands), kann auch durch die sehr gute Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung argumentiert werden.

Eine kompakte, mehrgeschossige Bebauung in vorwiegend offener Bebauungsweise ist für das Bebauungsplangebiet daher geeignet. Lediglich für die Liegenschaften Gst.Nr. 698/9 und .1004 gilt die gekuppelte und offene Bebauungsweise, da diese Grundstücke eine in Zuschnitt, Größe und Lage zur Straße besondere Stellung einnehmen. Diese sind wesentlich breiter gemessen entlang der Viktor-Kaplan-Gasse und treten dadurch präsenter in Erscheinung.

Als Besonderheit im Gebiet stellt sich die Lage im Hochwassergefährdungsgebiet HQ30 und HQ100 heraus, worauf mit einer möglichen Baukörperstellung wie folgt reagiert wird; so werden zwischen den möglichen Bebauungen die Abflusskorridore von Bebauungen freigehalten, um ein ungehindertes Ab- bzw. durchfließen der anfallenden Wassermenge im Ernstfall zu ermöglichen. Dies entspricht auch der bereits jetzt im Bestand gut funktionierenden Lösung bzw. Baukörperstellung und wird somit nicht grundlegend neu angedacht. Die Vorgartenzone und gleichmäßige Lage der bestehenden Baukörper zur Viktor-Kaplan-Gasse werden im wesentlichem nicht verändert. Das geordnete und harmonische, bestehende Erscheinungsbild bildet auch die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung steigt auch der Einwohneranteil im Bebauungsplangebiet und dessen Bedürfnisse, hinsichtlich einer geordneten Verkehrssituation. Die avisierte Umsetzung eines Gehwegs und geringfügigen Optimierung der Straßenbreite entlang der Viktor-Kaplan-Gasse trägt dem Rechnung und ermöglicht eine sichere und geordnete Gliederung zwischen Fußgängern und restlichen Verkehrsteilnehmern.

Um dem Parkplatzbedarf für das gesamte Bebauungsplangebiet lt. Stmk BauG gerecht zu werden und den vorhandenen hohen Durchgrünungsgrad zu erhalten, sind PKW-Abstellflächen gebäudeintegriert oder in offener Aufstellung, sowie in kompakt organisierten Tiefgaragen angedacht. Aufgrund der zeitlich unabhängigen Entwicklung einzelner oder mehrere Grundstücke, ob Neubau, Instandhaltung, Dachgeschoßausbau udgl., ist eine fixe Positionierung einer möglichen Zufahrt im jeweiligen Bauverfahren gesondert zu definieren.

Die Errichtung von Gebäuden mit straßenseitiger Laubengangerschließung oder vor die Straßenflucht ragenden Balkonen ist im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Im § 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts bekennt sich die Landeshauptstadt Graz unter anderem zu folgendem Grundsatz:

- Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet
- Graz bekennt sich zu einem qualitätsvollen Wachstum
- Graz bietet Urbanität und Vielfalt
- Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraumes.

<u>Zu § 2 Bebauungsweisen</u>

Die Grundstücksgrößen wurden grafisch ermittelt, und nicht aus dem Grundbuch übernommen, daher werden ca.-Angaben verwendet.

Das Bebauungsplangebiet weist keine weitere Bauplatzgliederung auf.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild wurden keine Festlegungen hinsichtlich der Bebauungsweise getroffen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Grundstückszuschnitte wurde sowohl die offene als auch die gekuppelte Bebauungsweise festgelegt. Die gekuppelte Bebauungsweise kann hierbei ausschließlich für die Grundstücke Nr. 698/9 und .1004 herangezogen werden.

An der südlichen Seite der Viktor-Kaplan-Gasse soll ein 2,00 m breiter Gehweg errichtet werden, sodass künftig eine Durchwegung in Ost-Westrichtung möglich ist. Ein künftiger Querschnitt der Viktor-Kaplan-

Gasse von insgesamt ca. 8,00 m vorgesehen. Gemäß Plandarstellung ist die festgelegte Straßenfluchtlinie enthalten.

Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu den Grundabtretungen werden im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchgeführt. 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.

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.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte
Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden. Da die Grundstücke im Bestand teilweise die Mindestbebauungsdichte von 0,3 nicht erreichen, sind Bebauungsdichte-Unterschreitungen zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belang nicht entgegenstehen.
Für den Fall einer Unterschreitung der im Flächenwidmungsplan definierten Mindestbebauungsdichte wird auf die Gutachtensverpflichtung des § 4 der Bebauungsdichte-Verordnung hingewiesen.

Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen – sind als geschlossene Räume – innerhalb der Hauptgebäude unterzubringen und gestalterisch in das Fassadenbild zu integrieren. 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.

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.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Abstände
Die künftige Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquaten Freiflächenanteil möglich ist.

Die Festlegungen im Bebauungsplan orientieren sich sehr stark an der bestehenden Bebauungsstruktur der Umgebung. Im Bebauungsplangebiet sind aktuell bis zu 2-geschossige Einfamilienhäuser vorfindbar. Überwiegend mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. 2 Vollgeschosse sind auf den Liegenschaften Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 7 (Antragsteller:in), sowie Viktor-Kaplan-Gasse Nr. 15, Nr. 17, Nr. 19b; Nr. 21 vorfindbar.

Diese sind in offener Bebauungsweise errichtet und weisen einen großzügigen Abstand zu den nördlichen, östlichen und westlichen Grundgrenzen hin auf. Der südliche Abstand ist größer dimensioniert, da sich hier der private Freiflächenanteil befindet.

Dieses Konzept der punktförmigen Bebauung bzw. in offener Bebauungsweise wird im Bebauungsplan forciert. Durch die Abstände der Gebäude zueinander wird auch der erforderliche Abflusskorridor hinsichtlich Hochwasser freigehalten. Lediglich für die Entwicklung auf Gst. Nr. 698/9 und Gst.Nr. .1004 wird zusätzlich die gekuppelte Bebauungsweise festgelegt, da die Grundstücksbreite parallel zur Viktor-Kaplan-Gasse mit rd. 40 m diese Entwicklung begünstigt.

Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Carports festgelegt.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Die Abflusskorridore sind, wenn möglich weitestgehend von vorgenannten Einbauten freizuhalten und vor Wassereintritt entsprechend zu planen und zu schützen.
Jede Wohnung soll über eine adäquate Freifläche verfügen. Balkone dürfen gartenseitig maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien hervortreten. Vordächer dürfen maximal 1,00 m über die Baugrenzlinie vortreten und maximal 1/3 der gesamten Fassadenlänge in Erscheinung treten. Balkone sind in die Fassadengliederung einzubeziehen und in das Fassadenbild einzuordnen.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist aus städtebaulichen Gründen pro Bauplatz nur ein Nebengebäude und ein Carport bis zu einem Gesamtausmaß von maximal 30,00 m² zulässig.
Die Anordnung von Nebengebäuden und Flugdächern darf ab einer Tiefe von 20,0 m ab der Straßenfluchtlinie und 1,00 m abgerückt von den Grundstücksgrenzen erfolgen.
Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
Die punktuelle Bebauung der im Süden angrenzenden Siedlungen sollen fortgeführt werden. Diese gewährleistet einen durchlaufenden Freiraum und eine gleichmäßige strukturelle Durchlässigkeit aller Richtungen (keine sperrende Riegelbebauung). Ein durchlaufender Freiraum umgibt die Baukörper. Ein Hineinragen von Bauteilen in den definierten Grenzabstand entspricht nicht dem angestrebten Ortsbild.

Über die Baugrenz- und Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig (Vorgabe des Straßenamtes, im Ortsbild nicht vorhanden).

Die Abstände sind gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei das Steiermärkische Baugesetz, § 13 *Abstände*.

<u>Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Höhenbezugspunkte, Aufbauten über der maximalen Gesamthöhe, Dächer</u>

Die maximalen Geschossanzahlen sind im Planwerk eingetragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Geschosszahlen in der Regel von Geschosshöhen wie in Neubauten üblich ausgehen. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die üblichen Geschosseinteilung ist die Geschosszahl unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschosseinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschosshöhen von über 1,5 m sind als Geschoss anzurechnen. Zur Fassung des Straßenraums wurde eine Mindestgeschossanzahl festgelegt. Erforderlich ist die Umsetzung der genannten Vollgeschosse. Generell bezieht sich die Festlegung einer Mindestgeschossanzahl nicht auf das gesamte Grundstück, sondern auf den im Straßenbild wirksamen Bereich.

Die im Planwerk festgelegte maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen oder 3 Geschossen mit Dachgeschoss orientiert sich an der bestehenden Bebauung südlich des Bebauungsplangebiets, welche überwiegend 3 Geschosse aufweist.

Als Höhenbezugspunkt für angrenzende Grundstücke an der Viktor-Kaplan-Gasse gilt das bestehende Straßenniveau. Als Höhenbezugspunkt für das Grundstück Nr. 698/109 gilt das natürlich angrenzende Gelände.

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.

Es sind ausschließlich Satteldächer, Steildächer, Walmdächer und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Die festgelegten Dachformen orientieren sich an den bestehenden Dachformen in der Umgebung.
Penthouse-Geschosse müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Der Rückversatz muss in der offenen Bebauungsweise umlaufend und in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig erfolgen. Im Falle der gekuppelten Bebauungsweise gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 5 (1) VO.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern 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 dgl.), 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 1,00 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

<u>Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden</u>
Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im Bebauungsplangebiet. Durch den Ausschluss von offenen Erschließungen und Stiegenhäusern sollen repräsentative Gebäude mit Fassaden zu den Straßen, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie auch Richtung Freiflächen ausgebildet werden. Die Fassaden sollen sich durch hochwertige, repräsentative und belebte Gestaltung auszeichnen.
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 15 (Andritzer Becken) sind offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten ausgeschlossen.

Im § 6 Abs 2 des Verordnungstextes „Formale Gestaltung von Gebäuden“ werden Mindestabstände in gekuppelter Bebauungsweise 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. Unschöne, hohe, seitlich angebrachte Sichtschutzelemente können hierbei vermieden werden.

Gemäß § 6 Abs 5 sind Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig. Balkone sind Teil der Fassade und daher im Dachgeschoss sowie im Bereich der Traufen unzulässig. Der Traufbereich ist ein wichtiges Gestaltungselement des Daches und sollte daher durchgehend erhalten bleiben.
Es werden weiters Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgaupen und Dachflächenfenster zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gaupen, eingeschnittenen Dachterrassen und Dachflächenfenster festgelegt.

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 Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte soll daher konsequent verzichtet werden.

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

<u>Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Tiefgarage</u>
Das Bebauungsplangebiet wird von öffentlichem Gut begrenzt.

Das Planungsgebiet wird von der Gemeindestraße Viktor Kaplan Gasse begrenzt. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken erfolgt von dieser angrenzenden Straße aus.

Die Straßenfluchtlinie parallel zur Viktor-Kaplan-Gasse ist im gesamten Bebauungsplangebiet, mit Ausnahme der Liegenschaft Viktor-Kaplan-Gasse 19b auf dem Gst. Nr. 698/109, verordnet.

<u>PKW-Abstellplätze</u>
Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Unter einer „kompakt organisierten Tiefgarage“ versteht man eine Tiefgarage, die so konzipiert ist, dass der verfügbare Raum auf effiziente und platzsparende Weise genutzt 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.
Tief ins Grundstück führende Zufahrten sind zu vermeiden. PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind straßennah zu errichten.
Definition freie Aufstellung lt. 1.0 Räumlichen Leitbild:
Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder: Flächen im Freien, die dem Abstellen sowie der Zu- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen oder Krafträdern außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

Im Bebauungsplangebiet ist ein Mindestanteil von 50 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 – 75 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.

Bei Bauplätzen mit erhaltenswerten Baumbeständen und bei Bauplatzgrößen von weniger als 900 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes. Das Bebauungsplangebiet ist sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an das Radwegenetz gut angebunden und befindet sich in einem infrastrukturell gut erschlossenen Umfeld. Daher wird bei kleineren Bauplätzen eine Befreiung von der Stellplatzverpflichtung vorgesehen.

Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet 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.
Offene (Tief-)Garageneinfahrten führen grundsätzlich zu einer Störung der Erdgeschosszone sowie im Straßenraum und erzeugen Angsträume. Es wird empfohlen Garagen an der Fassade mittels Toren zu schließen und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.
Es ist bei Tiefgaragenerrichtung darauf zu achten, dass ein Wassereintritt bei Hochwasser nicht gegeben ist. Hierfür ist der Nachweis zu erbringen, dass sämtliche Öffnungen bis zum Wasserspiegel HQ100+30cm wasserdicht ausgeführt sind bzw. die Zufahrt mit einem hochwasserdichten Tor ausgeführt ist.

Die Nutzfläche ist gemäß § 2 Abs 1 Z24 StROG die gesamte Bodenfläche aller Geschäftsräumlichkeiten inklusive aller Nebenflächen wie Lager, Umkleiden usw., abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) bzw. analog dazu für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen.

<u>Fahrradabstellplätze</u>
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.

Im § 7 Abs 8 ist unter „im Nahbereich der Eingänge“, „bei den Hauseingängen“ zu verstehen. Dabei 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 mind. 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.

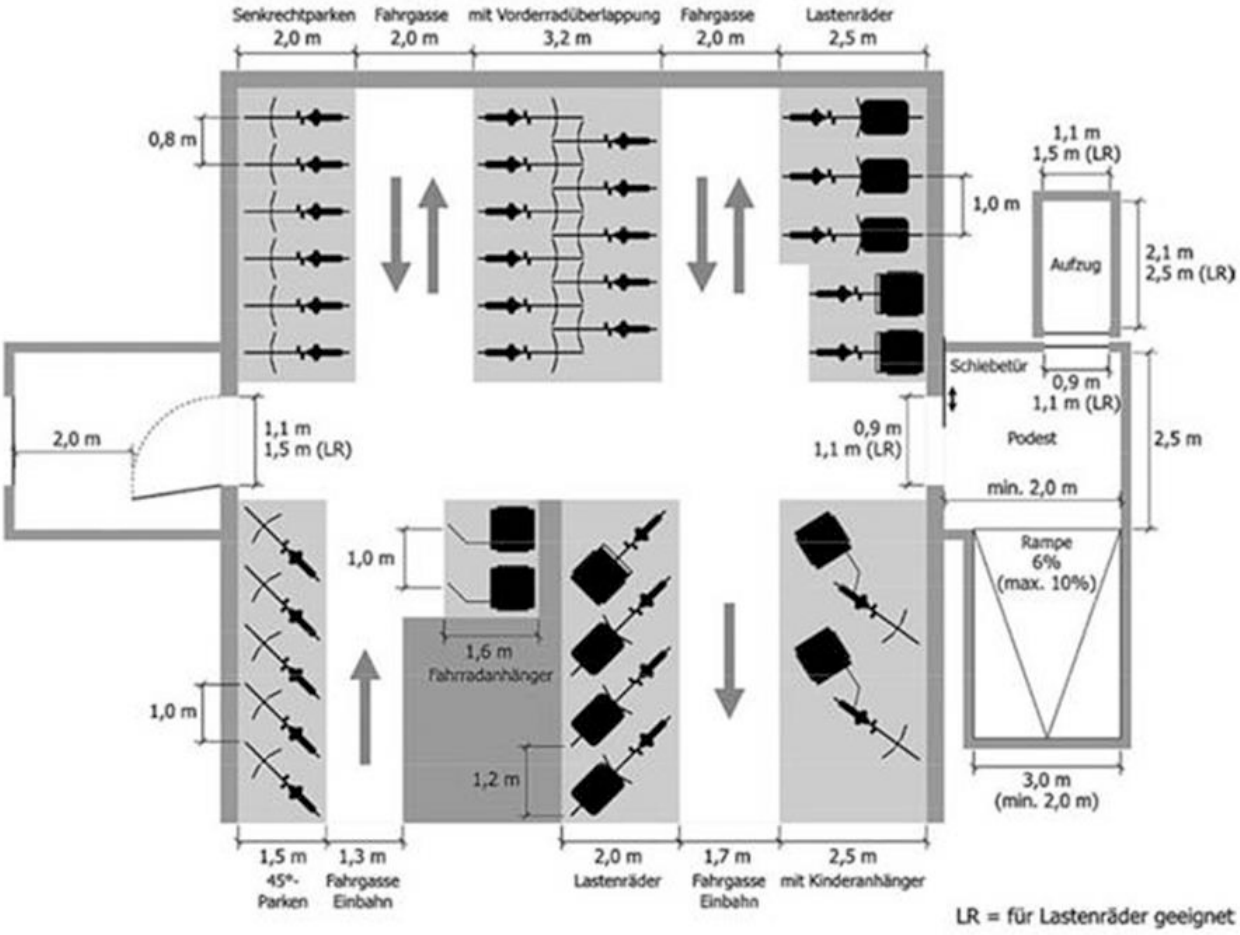


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

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.

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

Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Grad der Bodenversiegelung, Hochwassergefährdung
Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.

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

Im Bebauungsplangebiet ist ein Mindestanteil von 50 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.
Boden, der natürliche ökologische Funktionen erfüllt – also nicht versiegelt, begrünt, wasserdurchlässig und klimawirksam ist. Siehe weiters „naturhaushaltswirksame Flächen“ der Grünflächenfaktorverordnung.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlichen Aspekten, dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).
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. 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.

Befestigte Flächen, sind künstlich angelegte Flächen, die so verdichtet werden, dass der überwiegende Teil des Niederschlags nicht durch Sie hindurch versickert können. Sie sind somit ganz oder teilweise wasserundurchlässig. Z.B. asphaltierte, betonierte und gepflasterte Flächen.

(Vor-)Gartenzone
Ein besonderes Augenmerk wird auf die Ausbildung und Ausgestaltung von (Vor-)Gartenzonen entlang der Viktor-Kaplan-Gasse mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen gelegt. Diese (Vor-)Gartenzonen, welche zwischen öffentlichem Gut und Gebäudefassaden liegen, sind 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.
Die Errichtung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone ist unzulässig.
(Vor-)Gartenzonen sind ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere auch im angrenzenden öffentlichen Raum und Lebensraum für Fauna und Flora.

Baumbestand
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.

Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist Folgendes erforderlich:
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. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich jedes Bestandsbaumes der Kronenradius + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch) – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz möglich.

Die von der A10/5 durchgeführte Ortbesichtigung[1] zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit von Bestandsbäumen für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der Auflistung unten zu entnehmen. Geprüft wurde die physiologische, ökologische und/oder gestalterische Qualität des Baumbestandes, um besonders erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auszuweisen.

Ergänzend wird festgehalten, dass nicht erfasste Bäume ebenfalls wichtige Funktionen erfüllen und je nach Größe und Baumart den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen.
Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“.

Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer erfasst und dient als Basis für weitere Planungen. Erfasst wurden alle jene Gehölze, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen und zum Zeitpunkt der Befundaufnahme uneingeschränkt zugänglich waren.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

[1] Diesbezüglich wird festgehalten, dass die Erfassung der Bestandsbäume keine vollständige Baumkontrolle gemäß ÖNORM L 1122 darstellt, sondern lediglich eine vereinfachte Zustandsbewertung beinhaltet. Die Ergebnisse fungieren als interne planerische Grundlage. Es werden keine baumpflegerischen Maßnahmen zur Herstellung bzw. Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder zur generellen Pflege der Bestandsbäume angeführt. Eine etwaige Haftungsübernahme im Schadensfall ist demnach jedenfalls ausgeschossen.

Bestandsbäume – Lageplan:

Folgende Bestandsbäume (Auszug) kommen daher besondere Bedeutung zu:

- Baumnr. 6: Walnuss auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 698/50 KG Andritz: erhaltenswürdig
- Baumnr. 7: Ahorn auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 698/109 KG Andritz: erhaltenswürdig.
- Baumnr. 8: Walnuss auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 698/109 KG Andritz: erhaltenswürdig.



Plandarstellung erhaltenswerter Baumbestand vom 19.02.2026 (Datum der Erfassung) – ungefähre Lage.

Pflanzungen, Bäume

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist pro 250 m² Freifläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat dabei 9 m² zu betragen.
Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährer Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 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 mindestens 2,50 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.
Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) beträgt 2,50 m.

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.
Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen. Bäume dürfen nicht an den

Tiefpunkten von Entwässerungsmulden gepflanzt werden.
Baumneupflanzungen sind mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen. Versiegelungen im unmittelbaren Umfeld von Bäumen sind unzulässig.
Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen. Eine Abstimmung mit der A10/5 betreffend Baumarten ist erforderlich.

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 Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum soll berücksichtigt werden. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.
Info: Leitfaden zum Umgang mit Bäumen um Bauverfahren:
https://www.graz.at/cms/beitrag/10240916/7757309/Bauen_Baumschutz.html

Geländeveränderungen/Stützmauern
Es sind Geländeveränderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 0,50 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 Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Sämtliche Geländeveränderungen sind nur dann zulässig sind, wenn der hydraulische Nachweis erbracht wird, dass eine Verschlechterung der Hochwassersituation für Nachbargrundstücke bei HQ30 und HQ100 nicht gegeben ist.
Stützmauern sind nicht zulässig.

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

Fassadenbegrünung
Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mindestens 0,30 m zu betragen und ist bis in mindestens 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

Außenanlagenplan
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 Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:
- 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, Retensionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltende 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

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

Gewässer und Hochwasserangelegenheiten

Aus Sicht der A 10/5 – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten sind folgende Punkte bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten:

- Lage innerhalb der HQ30 und HQ100 Überflutungsfläche des Andritzbaches bzw. Schöckelbaches Abstand zum Gewässer
- Überlastung der städtischen Entsorgungseinrichtungen (v.a. Straßenentwässerung)
- Verbringung der Niederschlagswässer am Eigengrundstück

Hochwassersituation

Aufgrund der Nähe zum Andritzbach und zum Schöcklbach, sowie der Lage im Hochwasserabflussbereich des Andritzbaches und des Schöckelbaches, ist bei der geplanten Bebauung auf jeden Fall eine hydraulische Fachplanung beizuziehen.
Im Zuge einer Bebauung der Liegenschaften ist sicherzustellen, dass keine Schäden an den Objekten bei zumindest HQ100 + 30 cm Freibord auftreten können. Das heißt Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, und dergleichen sind gegenüber den Erschließungen und Frei-/ Grünflächen erhöht auszubilden. Speziell die Gefährdung in abflusslosen Senken ist bei der Planung zu beachten. Durch die Bebauungen darf es auch zu keiner Verdrängung des Hochwassers auf Nachbarliegenschaften (maßgebend HQ100) kommen.

„Es sind wie im Bestand Freiflächen für den schadlosen Abfluss vorzusehen. In diesen Korridoren, welche sich aus den hydraulischen Berechnungen ergeben, sind keine abflusshemmenden Bauführungen (Sockelmauern, Anschüttungen, dichte Zaunelemente, usw.) zulässig. Diese Abflussgassen inklusive Angaben über die derzeitige und geplante Geländehöhe sind in den Plänen darzustellen. Eine höherwertige Nutzung der Abflussgassen ist nicht möglich – hier ist mit Schäden zu rechnen. Ein hochwasserfreier Parkplatz ist hier ebenfalls nicht gegeben. Im Bestand beträgt die Breite der Abflussgassen ca. 5-10 m. Zukünftig sollen sie mind. 6 m betragen und frei von sämtlichen Abflusshindernissen sein. Diese Freiflächen sind so zu gestalten, dass ein möglichst gleichmäßiger Abfluss in Richtung Süden möglich ist. Je breiter und flacher die Abflussgassen sind, desto geringere Fließgeschwindigkeiten treten auf und die zu erwartenden Schäden sind geringer.“

Anfallende Niederschlagswässer

Es ist auf eine fachgerechte Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken im Planungsgebiet zu achten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 9 - 10 der VO)

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.

Zu § 10 Sonstiges (Einfriedungen, Werbeanlagen, Lärmschutzwände, Müllsammelstellen)

Einfriedungen zur Straße sollen eine eindeutige, nicht übertretbare, aber sichtdurchlässige Grenze darstellen. Eine Höhe im Bereich von 1,0 bis maximal 1,3 m hat sich bewährt. Bei diesen Höhen wird den Bewohner:innen ausreichend Schutz geboten und Passant:innen erleben den Straßenraum als nicht eingeengt. 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.
Die Einfriedungen im Bestand sind überwiegend um die 1,30 m hoch, teilweise wurden keine Einfriedungen errichtet.

Vor Einfriedungen, in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Flächen, ist eine durchgehende Laubhecke oder raumwirksame Bepflanzung vorzusehen.
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.

Weiters wird aufgrund der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Errichtung durchgehender Zaunsockel nicht empfohlen. Zäune sollen bevorzugt durchlässig ausgeführt und auf Punktfundamenten errichtet werden.

Die Bestimmungen im § 10 zu Werbeeinrichtungen (Lage, Größe und Höhe) dienen einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig und auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parapethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 5,00 m, zulässig. Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,50 m² Fläche sind unzulässig. Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
Die Festlegungen reagieren auf die Bestandssituation. Werbeanlagen sind innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes kaum vorhanden.

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

Es wird empfohlen barrierefrei zugängliche Kinderwagenabstellplatz vorzusehen (min. 1,0 m² Flächenbedarf je Kinderwagenabstellplatz (ohne Erschließungsflächen)).

Der gesellschaftliche Zusammenhalt soll durch gemeinschaftlich genutzte Räume gefördert werden. Es wird empfohlen gemeinschaftlich genutzte Räume im Bebauungsplangebiet vorzusehen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 12.28.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

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

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

Für den Gemeinderat:

i.V. DI Michael Mayer
(elektronisch unterschrieben)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Mayer Michael
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2026-10-06T13:06:48+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.