GZ: A14-008657/2025/0024

Bearbeiter: DI Wolfgang Walder-Weissberg

14.48.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße - Karl-Morre-Straße - Tyroltgasse“

XIV.Bez., KG Baierdorf

Graz, 24.09.2026

Dok: 14.48.0_ERL_Beschluss

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 24.02.2021 ersuchten die GH Gästehaus Apartment Vermietungs Ges.m.b.H als Eigentümer der Liegenschaften .127 und 360/2 KG 63109 um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 7.327,33 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebiets ist dabei mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen, der südöstliche Bereich mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

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

- Wohngebiet hoher Dichte § 13
- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14

<u>Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:</u>
Für das bereits bebaute Planungsgebiet, teilweise mit extrem hoher Versiegelung, wurde eine Nachverdichtungsstrategie unter bestmöglicher Integration bzw. Verbesserung der Grünausstattung erarbeitet.

Vorherrschend in der Umgebung des Planungsgebietes ist eine zeilenförmige Bebauungsstruktur in unterschiedlicher Ausrichtung. Straßenseitig ist jedoch die Tendenz zur straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauungsweise erkennbar. Überall in der Umgebung finden sich Relikte einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung.

Die Verteilung der zukünftigen Baumassen folgt den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend dem 1.0 Räumlichen Leitbild und dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Dabei wird grundsätzlich der

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at
EZ/OZ 76/1

Geschoßbau mit mind. 3 Geschoßen festgelegt. Darin finden sich u. a. Zieldefinitionen wie z. B. Lärmgeschützte Frei- und Grünraumflächen, Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen, Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung, u. v. m..

Demnach werden bebaubare Bereiche an die Ränder des Planungsgebiets situiert, sodass sich eine blockrandähnliche Bebauung im ggstl. Bebauungsplangebiet entwickeln kann.
Es entsteht ein adäquater, lärmbefreiter, begrünter nach innen orientierter Freibereich. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets gibt es, aufgrund der Grundstückskonfiguration und der einzuhaltenden Bebauungsdichte, „Unterbrechungen" der blockrandähnlichen Bebauungsstruktur. Dies ermöglicht auch einen städtebaulich-gestalterischen Übergang zur angrenzenden in offener Bebauungsweise errichteten Bebauungsstruktur.

Um die Straßenquerschnitte hinsichtlich des Standes der Technik und der Aufenthaltsqualität aufzuwerten, wurden neue Straßenfluchten festgelegt, wodurch der straßenseitige Verlauf der zukünftigen Baugrenzlinie von der bestehenden Straßenflucht weiter abrückt.
Nach Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung ist zum einen, eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts der stark beanspruchten Reininghausstraße für einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen und ein Gehsteig vorgesehen und zum anderen, auch in der Tyroltgasse und der Karl-Morre-Straße eine Anpassung des Straßenquerschnitt bzw. der Gehwegbreiten.

Die Festlegungen der zukünftigen Gebäudehöhen orientieren sich an der höhenmäßig vorgefundenen bestehenden ca. 10,50 m bis ca. 23,0 m hohen Bebauung (Gesamthöhe) der Umgebung. Wobei die höheren Gebäude an der Reininghausstraße zu finden sind, bzw. der Geschoßwohnbau, östlich des Bürogebäudes an der Reininghausstraße die höchste Höhe aufweist. Südöstlich des Planungsgebietes sind tendenziell niedrigere Gebäude (ca. 11,0 m Gesamthöhe) zu finden. Der Bebauungsplanentwurf bildet im Kreuzungsbereich Reininghausstraße-Tyroltgasse eine maximal mögliche Gesamthöhe von 18,50 m ab (5 Geschoße).

Entlang der stark beanspruchten Reininghausstraße ist im straßenseitigen Erdgeschoß eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Weitere Festlegungen bezüglich der Erdgeschoßzonen wurden insofern getroffen, als dass bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß, dieses erhöht herzustellen ist, um über eine „Anpassung" der Raumhöhen, Nutzungsoptionen für andere Nutzungen (kommerziell oder öffentlich) zu ermöglichen.
Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des gegenständlichen Bereichstyps entlang der Reininghausstraße und darüber hinaus, charakterprägend im Gebietsbereich.

Eine Tiefgarage ist unterhalb der zukünftigen geschlossenen Bebauung geplant. Zufahrtsmöglichkeiten sind ausschließlich über die Tyroltgasse bzw. Karl-Morre-Straße geplant.
Grundstücke unter 1.000 m² sind von der Verpflichtung zur Herstellung einer Tiefgarage ausgenommen.

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

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

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

2. Verfahren

AUFLAGE

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.04.2026 über die beabsichtigte Auflage des 14.48.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes 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 Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 07.05.2026 bis zum 02.07.2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11. Mai 2026 in der greenbox West, Eggenberger Allee 31, 8020 Graz abgehalten.

Während der Auflagefrist in der Zeit von 07. Mai 2026 bis 02. Juli 2026 langten 5 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 14.48.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße - Karl-Morre-Straße - Tyroltgasse“ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf:

- VERORDNUNG:
  § 2 Abs. 1 und 2, wurde aufgrund der Änderung der Baufelder entsprechend adaptiert.
  § 3 Abs. 1 und 4, wurde aufgrund der Änderung der Baufelder entsprechend adaptiert.
- PLANWERK:
  - Die Baugrenzlinien im Planungsgebiet wurden zur genaueren Nachvollziehbarkeit ergänzend bemaßt bzw. kotiert.
  - Die Baufelder A, B und C wurden zu einem Baufeld A zusammengefasst.
  - Die Bebauung entlang der der Karl-Morre-Straße wurde aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen neu konfiguriert.

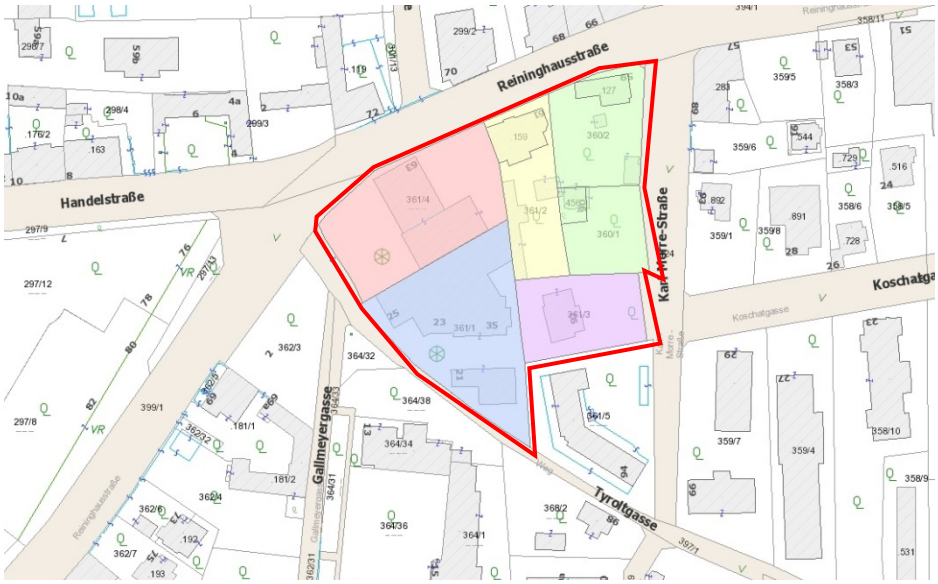
- ERLÄUTERUNG:
  Es wurden Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen.

ANHÖRUNG

Die betroffenen Eigentümer:innen des Planungsgebiets wurden über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Während der Anhörungsfrist (3 Wochen) langten 1 Einwendung, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung ein.
Nach dem Anhörungsverfahren wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 7327,33 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 11.12.2025 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen bzw. Institutionen.
Grundstücksnummern: 361/1, 361/4, 361/2, .159, 360/2, .127, .456, 360/1, 361/3

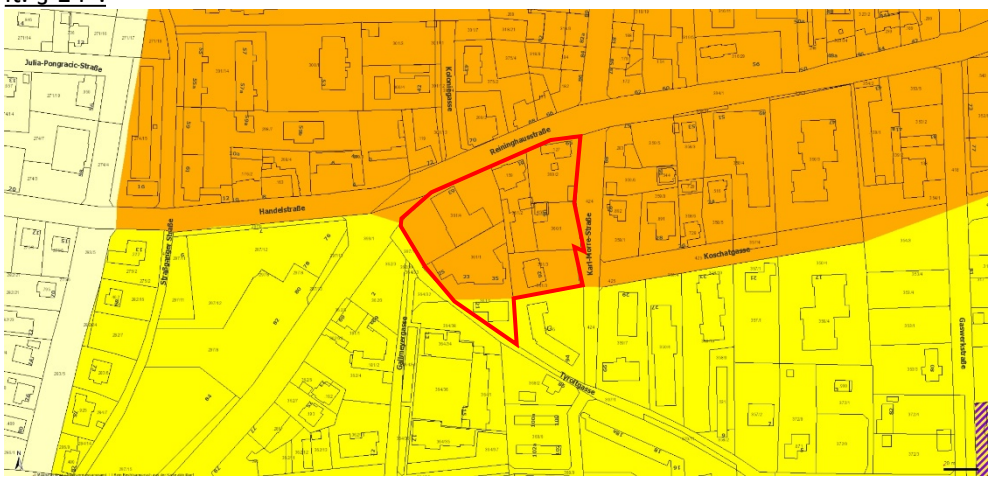


Katasterkarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):
Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“ lt. § 13 und teilweise im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte lt. § 14“.



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

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

(1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
(2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.

(3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)
(4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
(5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
(7) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.
(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

§ 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 BewohnerInnen 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)

§ 26 Naturraum und Umwelt

Topografie, Landschaft und Schutzgebiete

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

(1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.
Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen.

(2) Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild insbesondere durch:
- den örtlichen topografischen Gegebenheiten angepasst Bauweisen,
- weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeveränderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren, Minimierung der Eingriffe in Hanglagen insbesondere auch für die innere Verkehrserschließung.

(3) Sicherung der Grünräume in der Stadt insbesondere durch:

- Sparsame Ausweisung von neuem Bauland und Erhalt zusammenhängender Grünflächen auch im Siedlungsraum.
- Erhalt von Inselwäldern bzw. dicht bestockten Flächen im inneren Stadtgebiet.
- Erhalt und Stärkung von Wäldern mit Schutzfunktion insbesondere hinsichtlich Hangrutschung, Oberflächen und Hangwässer.
- Neuanlage von Waldflächen („Klimawald“) als Klimaschutzmaßnahme und im Sinne der Biodiversität.
- Anwendung des sog. Schwammstadtprinzips als Speicher-, Rückhalte- und Sickervolumen.

§ 26
Klima, Luft, Lärm

(7) Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 und gemeinsame Betrachtung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung
- Beachtung der Vorgaben aus dem Grazer Klimaschutzplan bei allen Planungs- und Infrastrukturmaßnahmen.
- Umsetzung und wiederkehrende Evaluierung des Grazer Klimaschutzplanes.
- Evaluierung und Fortführung des Aktionsplanes Klimawandelanpassung.
- Aufbau und Fortführung des Klima – Informationssystems.
- Modellierung und Simulation von Klimapfaden (2050) unter Einbeziehung von künftigen Stadtentwicklungsszenarien.
- Berücksichtigung von stadtklimatologischen Aspekten in Projekten der Stadtentwicklung und der Infrastrukturentwicklung.
- Forcierung des Einsatzes von klimafreundlichen Baustoffen durch städtebauliche Verträge und Festlegungen in Bebauungsplänen.

(7a) Erhalt stadtklimatologisch besonders sensibler Bereiche
- Erfassung und Erhalt der Funktion von besonders bedeutsamen klimawirksamen Flächen.
- Keine neuen Baulandausweisungen bzw. keine Ausweisungen von. Sondernutzungsflächen im Freiland, die eine nachteilige Versiegelung ermöglichen, in sensiblen Bereichen.
- Überprüfung von Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen in betroffenen Baulandgebieten.

(7b) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:
- Erhalt der klimawirksamen Parkanlagen.
- Erhalt großer, zusammenhängender Freilandflächen und Wälder.
- Erhalt des Murraums als klimawirksame Nord-Süd-Achse.
- Erhalt der für das Grazer Windsystem wichtigen Bereiche der Kaltluftproduktion und der Frischluftschneisen.
- Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und auch kleineren Grün- und Waldflächen, insbesondere in dicht bebauten Gebieten.

(7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln
- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 40 und 80.
- Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen.

- Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.
- Entsiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen.
- Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen.
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen.

[…]

(8) Weitere Verbesserung der Luftgüte insbesondere durch:

- Verringerung der Weglängen und der Zwangsmobilität durch Stärkung der Stadtteilzentren der nutzungsdurchmischten Stadt und eines engmaschigen Wegenetzes für Geh- und Radverkehr.
- Reduktion der Emission aus Verkehr durch Attraktivierung der aktiven Mobilität und Verlagerung des unbedingt notwendigen MIV auf emissionsarme Antriebe.
- Reduktion der Emissionen aus der Industrie.
- Reduktion der Hausbrandemissionen zur Reduktion der Feinstaubbelastung:
- Umsetzung und laufende Aktualisierung des Kommunalen Energiekonzeptes.
- Ausbau der Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen.
- Einschränkung von Energieträgern mit hohen CO2- oder Feinstaubemissionen.
- Beibehaltung der Beschränkungszonen für die Raumheizung mit Festbrennstoffen.
- Klimawirksame Bebauungsbeschränkungen in Frischluftschneisen durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Baukörper (Geltungsbereich siehe Kartendarstellung „Klimatopkarte mit Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht“ im Teil E).
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
- Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche, großer zusammenhängender Freilandflächen und der Wälder.
- Überprüfung von Baulandrücknahmen und Bebauungsbeschränkungen in Bereichen der Kaltluftproduktion und von Frischluftschneisen auf Basis der Erkenntnisse aus dem Klimainformationssystem Graz.

(9) Lärm:

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

[…]

Soziales Grün

(10) Erhaltung bzw. Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (stadtteil- und quartierbezogene Park- und Grünanlagen), insbesondere in unzureichend ausgestatteten Stadtteilen, durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, insbesondere auch durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen.

(11) Einführung von anzustrebenden Richtwerten (m^2/EW) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen.

(12) Bereitstellung ausreichender Sport und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Sicherung der dafür erforderlichen Flächen:
- Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechender Ersatzflächen, Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen.
- Berücksichtigung von Trend-Sportarten.
- Schaffung von generationsübergreifenden Bewegungsmöglichkeiten

(13) Vernetzung von Biotopen, Grünflächen und Freiräumen.

(13a) Entsiegelung und entsprechende Bepflanzung von Verkehrsinseln und Straßenbegleitgrün zur Ausbildung von ökologischen Trittsteinen im Sinne des Erhalts der Artenvielfalt und der Biodiversität nach Maßgabe der Verkehrssicherheit.

(14) Weitgehender Erhalt bestehender und Schaffung neuer Kleingartenanlagen bevorzugt in stadtranglagen.

(15) Öffentliche Durchwegung und Einbindung von Kleingartenanlagen in einen Grünverbund, im Einvernehmen mit dem Landesverband der Kleingärtner Steiermarks.

(16) Umwandlung von unter- bzw. nicht genutzten Kleingärten bevorzugt in öffentliche Parkanlagen.

(17) Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten.

(18) Evaluierung und Weiterentwicklung des Sachprogrammes Grünraum sowie der Biotopkartierung.

Baulanddurchgrünung

(19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum:
- Erhalt bestehender Alleen zumindest in ihrer Struktur.
- Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.
- Einsatz von Strauchpflanzungen, Staudenbeeten und Blühwiesen u.dgl. zur Bepflanzung von Verkehrsinseln, von Baumscheiben und in Bereichen ohne Baumstandorteignung.
- Entsiegelung bestehender Sperrflächen im Straßenraum.

(20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:
- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern.
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen.
  Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

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

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

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

(23) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

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

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

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
  Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 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. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.
  Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig.
  Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.

  Innerhalb der Grazer Altstadtschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig. Ebenso sind Ausnahmen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten zulässig.

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

- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.
- Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW – Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ausgenommen im

Bereich der Präsentations- und Lagerflächen der Automobilindustrie und des Autohandels.
- Beschränkung des Versiegelungsgrades.

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

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

§27 Siedlungsraum und Bevölkerung

(1) Ausweisung von ausreichend Wohnbauland im Flächenwidmungsplan unter Beachtung der Potentiale der Innenentwicklung.
(2) Entwicklung neuer Wohngebiete vorrangig durch Flächenrecycling (z.B. ehemalige Gewerbe- oder Kasernenstandorte) unter Beachtung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes.
(3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:
- Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung.
- Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
- Konzentration der Außenentwicklung auf Bereiche, die infrastrukturell gut versorgt werden können.
- Lenkung des kommunalen Wohnbaus in Gebiete mit ausreichender infrastruktureller Versorgung und guter ÖV-Anbindung.

(3a) Erhöhung der sozialen Durchmischung durch Widmung von Vorbehaltsflächen für kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau und städtebauliche Verträge
(4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
- Klimaangepasste Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie der öffentlichen Grün- und Parkanlagen.
- Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten.
- Bedarfsgerechte Schaffung weiterer Wohnbereichparks und privater Grünflächen
- Gestaltung der Übergänge zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten und Industrieanlagen) unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen,
- Schutz der Wohngebiete bei der Erschließung von Betriebsansiedlungen.
- Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.

- Begleitgrün an Verkehrsbändern.

(4a) Reduktion von städtischen Wärmeinseln insbesondere durch:
- Entsiegelung und Begrünung von öffentlichen Flächen nach Maßgabe funktionaler und verkehrstechnischer Anforderungen
- Höchstmögliche Reduktion von Asphalt- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen, Platten- bzw. Pflasterbelegen (Beton, Naturstein), schottergebundener Decken u.dgl.
- Schaffung und Erhalt eines dichten vitalen Baumbestandes
- Vorschreibung von Dach- und Fassadenbegrünungen

(5) Durchgrünung von Parkplätzen, Industrie- und Lagerflächen sowie Industrie- und Gewerbegebieten.
(6) Weitgehende Erhaltung der charakteristischen baulichen Qualitäten der Stadt.
(7) Intensivierung der Bebauungsplanung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Landschaftsbildes:
- in größeren, weitgehend unbebauten Gebieten.
- in für die Wahrnehmung der Stadt wichtigen Bereichen (z.B. an Einfallstraßen) und in Bereichen zur Setzung städtebaulicher Akzente (z.B. Hochhäuser).
- in Siedlungsbereichen mit erhaltenswerten Vorgärten und Innenhöfen.
- in Bereichen mit hoher Gestaltqualität (z.B. gründerzeitliche Villengebiete) und in Gebieten mit großem gestalterischem Verbesserungspotential.
- in Gebieten mit hoher Entwicklungsdynamik bzw. Umstrukturierungsdruck und in Gebieten mit hohem Entwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotential.
- für Sondernutzungen im Freiland nach Maßgabe der festgelegten Nutzung und des Standortes.

Wohnen
(8) Bedarfsgerechter und leistbarer Wohnbau im gesamten Stadtgebiet
- Prüfen des Einsatzes der Vertragsraumordnung für leistbares Wohnen und Baugruppen

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

(10) Forcierung eines positiven Beitrages des Wohnbaus zum unmittelbaren urbanen Umfeld.
(11) Fortführung der Unterstützung für Wohnungslose.

§ 28 Soziale Infrastruktur

[…]

Kunst und Kultur, Baukultur
(5) Umsetzung und ständige Weiterentwicklung des „Weltkulturerbe Historische Altstadt Graz – Managementplans 2007“.
(6) Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Architektur bis hin zur Stadtmöblierung, Kunst im öffentlichen Raum):
- Weitgehende Erhaltung und Attraktivierung der alten Ortszentren.
- Attraktivierung der Einfahrtsstraßen.

- Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen auch in den Außenbezirken.
- Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild.

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

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

(…)

[…]

Gesundheit

(…)

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

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

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

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

Sicherheit

(14) Erhalt und weitere Steigerung der Aufenthaltsqualität und des subjektiven Wohlbefindens im öffentlichen Raum insbesondere durch:

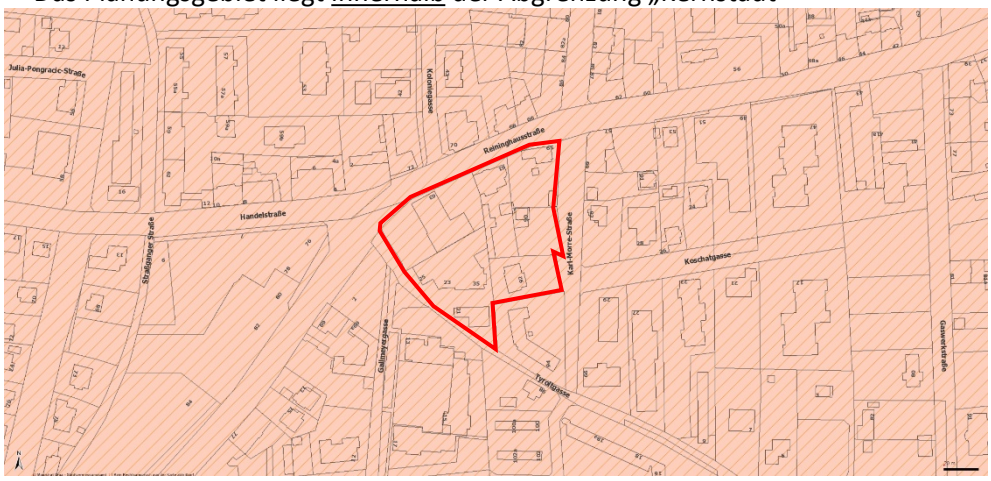
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes auch in den Randbereichen der Stadt.
- Gender und Diversity Mainstreaming bei Planungen und Umgestaltungen von Parkanlagen sowie öffentlichen Räumen.
- Beschränkung der Höhenentwicklung von Einfriedungen und Herstellung eines Mindestmaßes an Transparenz.

[…]

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  Das Planungsgebiet liegt <u>innerhalb</u> der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

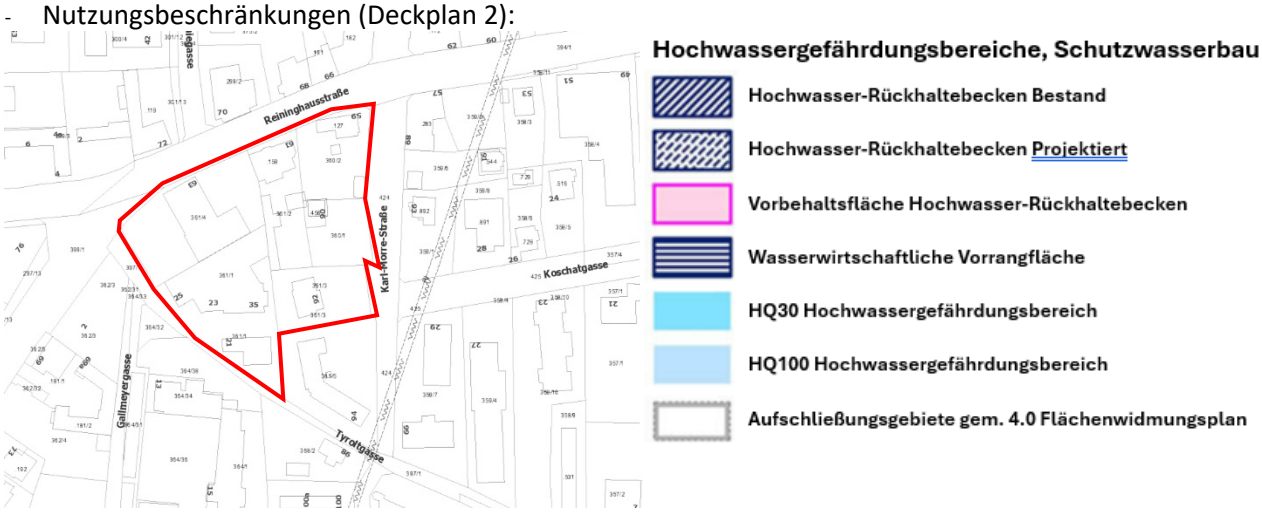
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Abgrenzung „Kernstadt



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

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

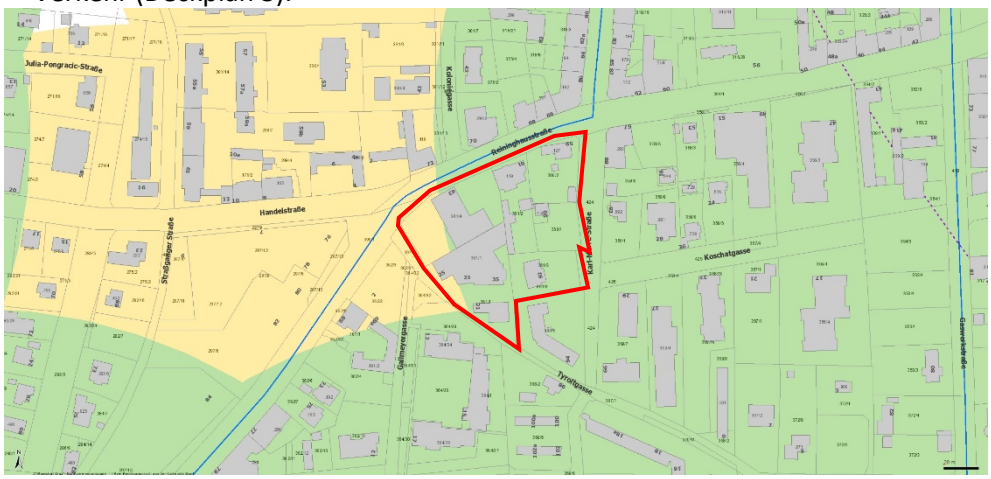
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

- Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überflutungsbereiches HQ 100
- Wasserschongebiet: Nr. 1

- Verkehr (Deckplan 3):



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

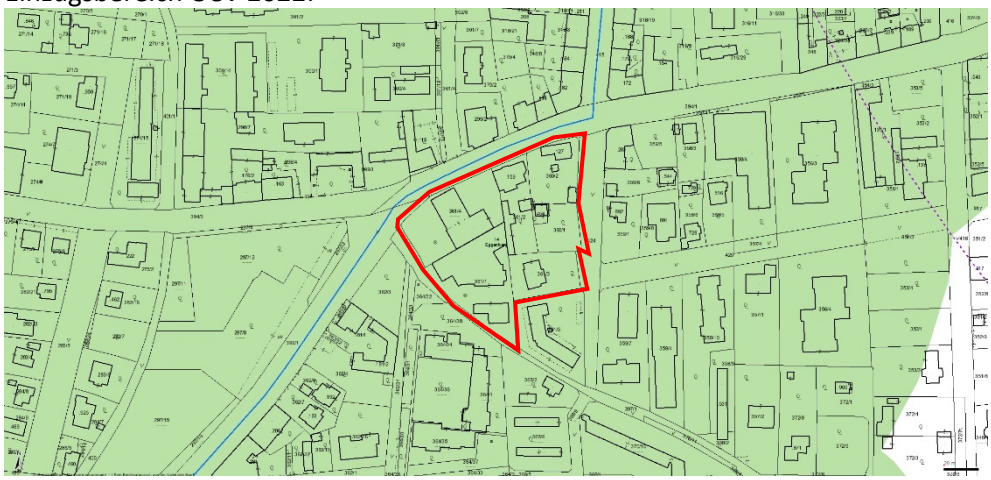
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

Kategorie 4:
„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

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

Hinweis:
Einzugsbereich OeV 2022:



Ansicht: OeV 2022

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):

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

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Planungsgebiet liegt gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild im
Bereichstyp: **Nr. 5 – Geschoßbau**
Teilraum: **Nr. 12 – Wetzelsdorf-Reininghaus**

Festlegungen zum Bereichstyp Nr.5, gem. 1.0 RLB

Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Charakteristik:
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.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

Geschoßanzahl:	mind. 3G
Bebauungsgsweise:	keine verbindliche Festlegung
Lage zur Straße:	keine verbindliche Festlegung
Funktionsdurchmischung:	im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß;
Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz:	keine verbindliche Festlegung
Zulässige Formen des Parkierens:	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 straßenseitigen offenen Erschließungen

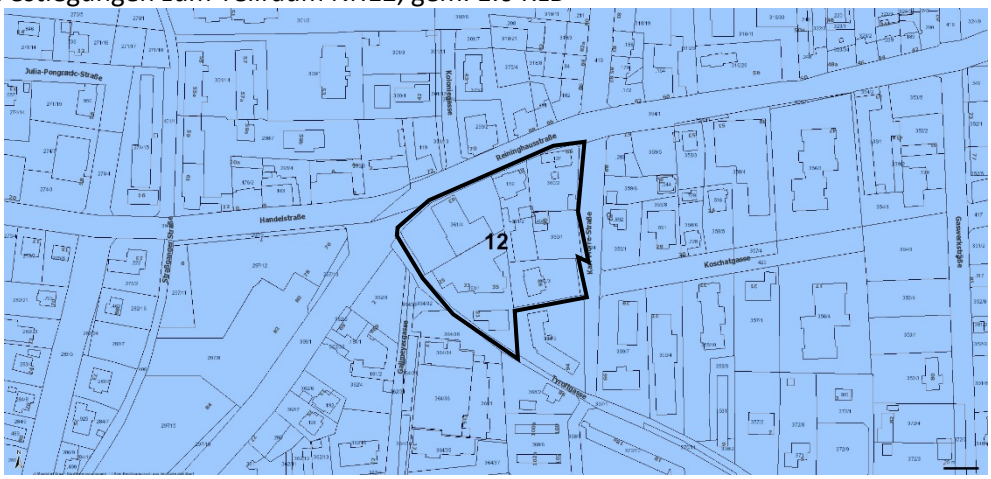
Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurden zum konkreten Bereichstyp bzw. Teilraum folgende Zieldefinitionen formuliert:

Ziele für den Bereichstyp

- Schaffung einer raumbildenden Bebauung und Schaffung von unterschiedlichen Raumabfolgen, Vermeidung gestalterischer Monotonie
- Schaffung von lärmgeschützten adäquaten Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation

- Sicherstellung von Funktionsvielfalt und -offenheit zumindest in den Erdgeschoßzonen im Neubaufall
- Beachtung der Maßstäblichkeit der Umgebung, gegebenenfalls abtreppende Übergänge zu niedrigeren angrenzenden Typologien
- Im Zuge von Sanierung bestehender Baubestände Beseitigung von Gestaltungsdefiziten wie beispielsweise großflächigen Abstellflächen bzw. versiegelte Flächen generell
- Nutzungsangepasste Gestaltung von Frei- und Grünräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten
- Sicherstellung einer öffentlichen Nutzung von Fuß- und Radwegen, Vermeidung baulicher Barrieren, Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr sichern
- Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräume

Festlegungen zum Teilraum Nr.12, gem. 1.0 RLB



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Teilraum 12 – Wetzelsdorf Reininghaus

Festlegungen innerhalb Teilraumes:

Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung und zum Erhalt von nutzbaren Freiräumen wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. Punktuelle Abminderung zur Ausbildung von verträglichen Übergängen zu benachbarten kleinteiligen Strukturen lt. RLB ist zulässig.

Zielbeschreibung

- Entwicklung des neuen Stadtteils Reininghausgründe entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans Reininghaus.
- Räumliche und funktionelle Aufwertung der Einfahrtsstraßen in Form von straßen-raumbildender Bebauung mit entsprechend hoher Kubatur zur Fassung des Straßenraums und zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung vor Immissionen.
- Nutzung der umfangreichen Potenziale für Neues Bauen im Bestand in den infrastrukturell hervorragend ausgestatteten Bereichen, insbesondere Entwicklung von kleinteilig strukturierten Gebieten hin zu kompakten Wohngebieten (in Abhängigkeit zur Situation Geschoßbau oder Wohnanlagen und verdichteter Flachbau), Begleitung dieser Entwicklung durch verstärkten Einsatz der Bebauungsplanung zur verträglichen Abstimmung mit dem Bestand.
- Baiernstraße als westlicher Rand der dichten Bebauung; westlich davon grenzen die Baugebiete im Grüngürtel an.

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

- Größe: Schriftzüge, Kleinstformat und Kleinformat möglich.
- Höhe: Parapethöhe 1.OG bzw. Max. Oberkante 5,00 m
- Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil **

Ergänzungen hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp: Geschoßbau:
Die Baukörper treten hier in der Regel selbstbewusst in Erscheinung und sind von gärtnerisch gestalteten Grünflächen umgeben. Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Lage in dieses Gebäudeumfeld einfügen. Innerhalb des straßenseitigen Vorfeldes der abgerückten Bebauung sind Werbeanlagen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Straße bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

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

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

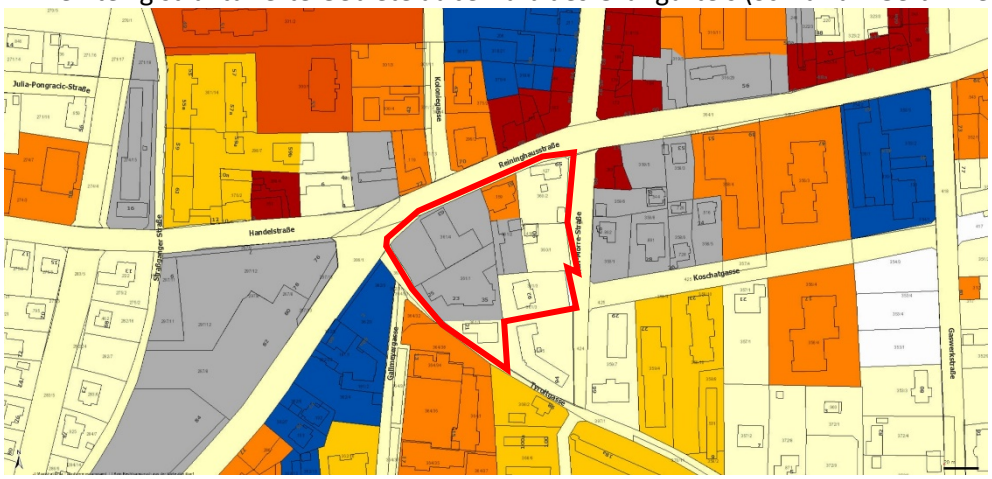
Gemäß der VO zum 1.0 Räumlichen Leitbild wird das Höhenprofil wie folgt definiert:
Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m. (…) Höhere Werbeanlagen (…) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten. (siehe Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB)

Ergänzungen hinsichtlich Beleuchtung:
Lichtwerbeanlagen (selbstleuchtend, beleuchtet, hinterleuchtet, bewegt) entfalten auch in der Dämmerung und in der Nacht eine große Präsenz. Beleuchtete Werbeelemente treten in den Vordergrund und verändern den Kontext - die Beziehungen untereinander, zur Architektur und zum Straßenraum. So entsteht eine Szenerie mit neuen Schwerpunkten und Grenzen, die sehr unterschiedlich sein kann. Die Errichtung von großformatigen, beleuchteten Werbeanlagen wird daher auf Bereichstypen mit überwiegend kommerzieller Nutzung (3b und 10) beschränkt. Im

Hinblick auf den ständig steigenden Energiebedarf – vor allem im urbanen Bereich – sollen hier auch Einsparungspotenziale aufgezeigt werden.
Diese Ausführungen zum Thema Beleuchtung sind im Zusammenhang mit der Festlegung im § 28 Abs 6 des 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz zu sehen. Demnach wird Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums als Ziel definiert. Eine zugehörige Maßnahme stellt die Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild dar. Weiters wird im § 30 Abs 7 des 4.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz *die verträgliche Einfügung leuchtender oder beweglicher Gestaltungselemente, Fassaden, Werbeeinrichtungen und dgl. in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und unter Beurteilung ihrer Auswirkungen auf das (Wohn-) Umfeld unter Berücksichtigung der natürlich veränderlichen Lichtverhältnisse* ebenso als Ziel definiert.

<u>Karte 1 – Stadtmorphologie</u>
Gemäß „1.0 Räumlichen Leitbild“ Karte 1 setzt sich das Bebauungsplangebiet aus 3 Kategorien zusammen:

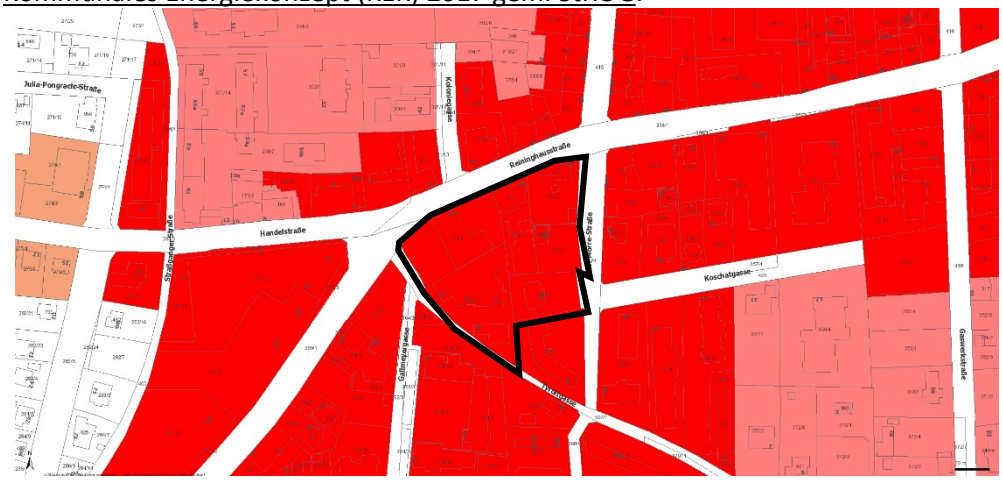
- Betriebsgebiete (Schraffur: Grau)
- Geschoßbau (Schraffur: Orange - hell)
- Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels (Schraffur: Gelb – hell)



Auszug aus der Karte 1 aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

<u>Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG</u>:



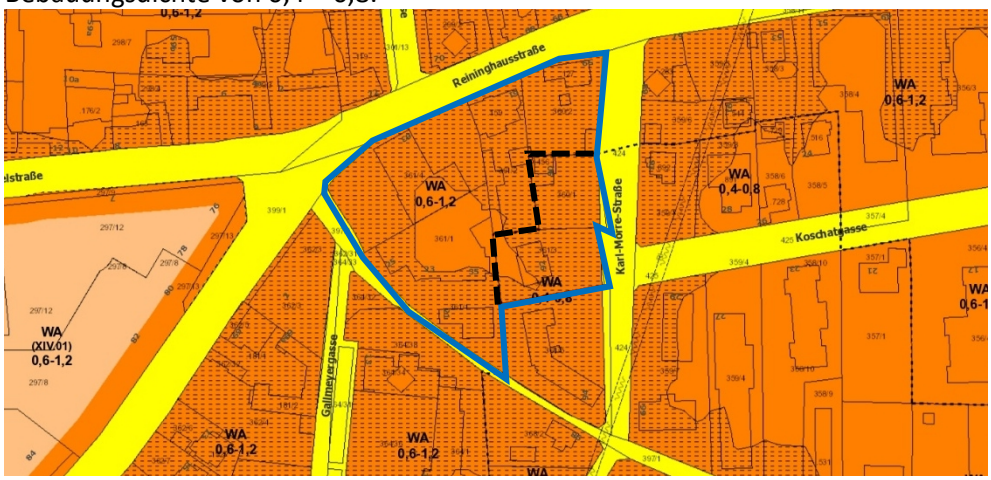
Karte: Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Für das gesamte Planungsgebiet gilt:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im
Bereich Allgemeines Wohngebiet. Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist dabei mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen, der südöstliche Bereich mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.
Die schwarz strichlierte Linie kennzeichnet die Grenze zwischen den beiden Bereichen mit unterschiedlichen Bebauungsdichtewerte.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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

Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- 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.

Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

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

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

Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einholen.

Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Das Bebauungsplangebiet liegt <u>außerhalb</u> der Sanierungsgebiete Hochwasser sowie innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches HQ100.

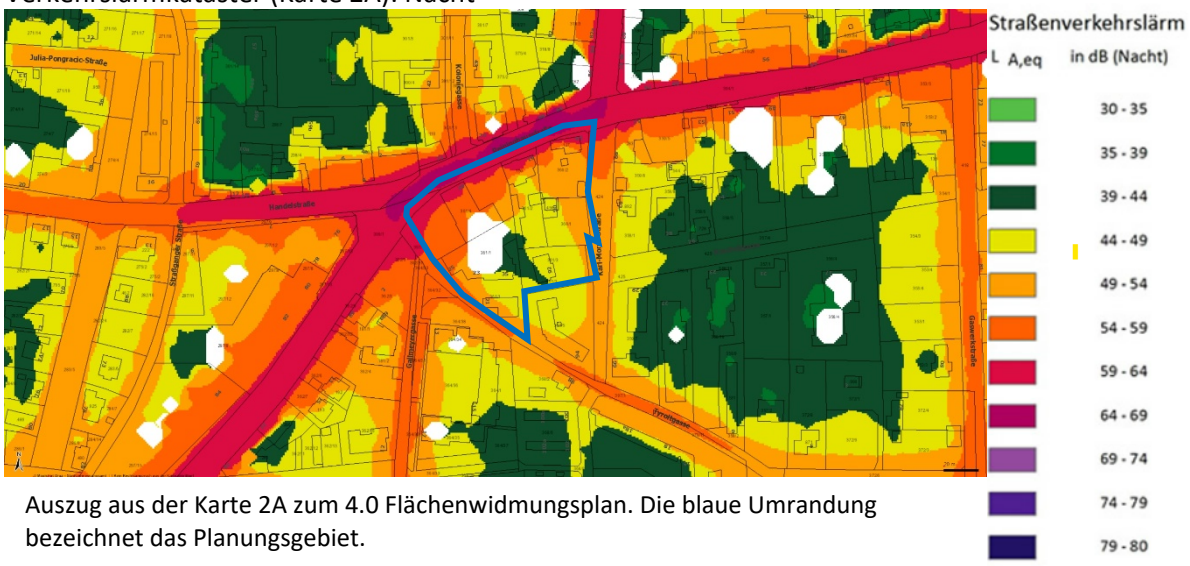
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

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

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A): Nacht



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

Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

- Wasserschongebiet: Nr. 1

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.7.2023):

5. Geschoßbau (Mindestmaß): 0,6

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

Gemäß § 3 Abs 5 kann der festgelegte Grünflächenfaktor in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:
1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.
2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.
3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.
(www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

Fließpfadkarte:

Auszug aus den GeoDaten Graz-Fliespfadkarte.

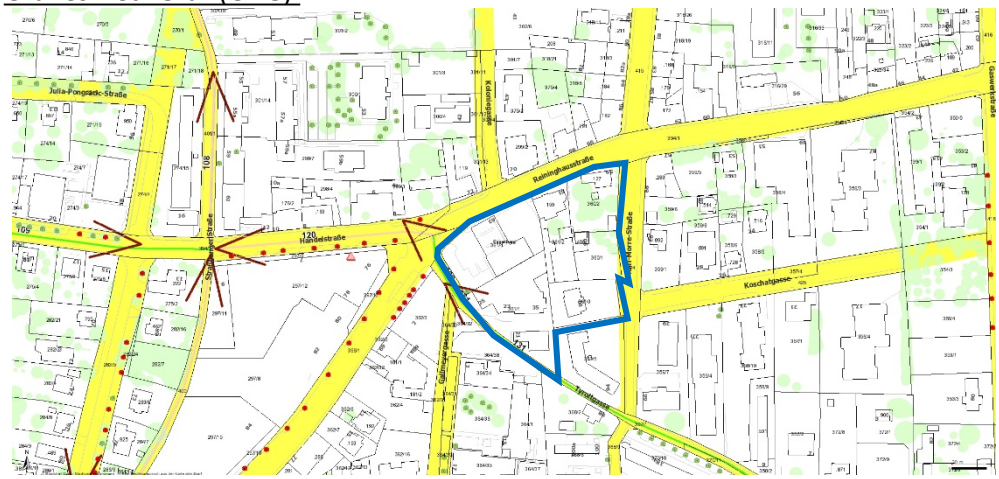
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Es sind Fließpfade am Grundstück nicht ersichtlich.

Neigungskarte:

Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

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

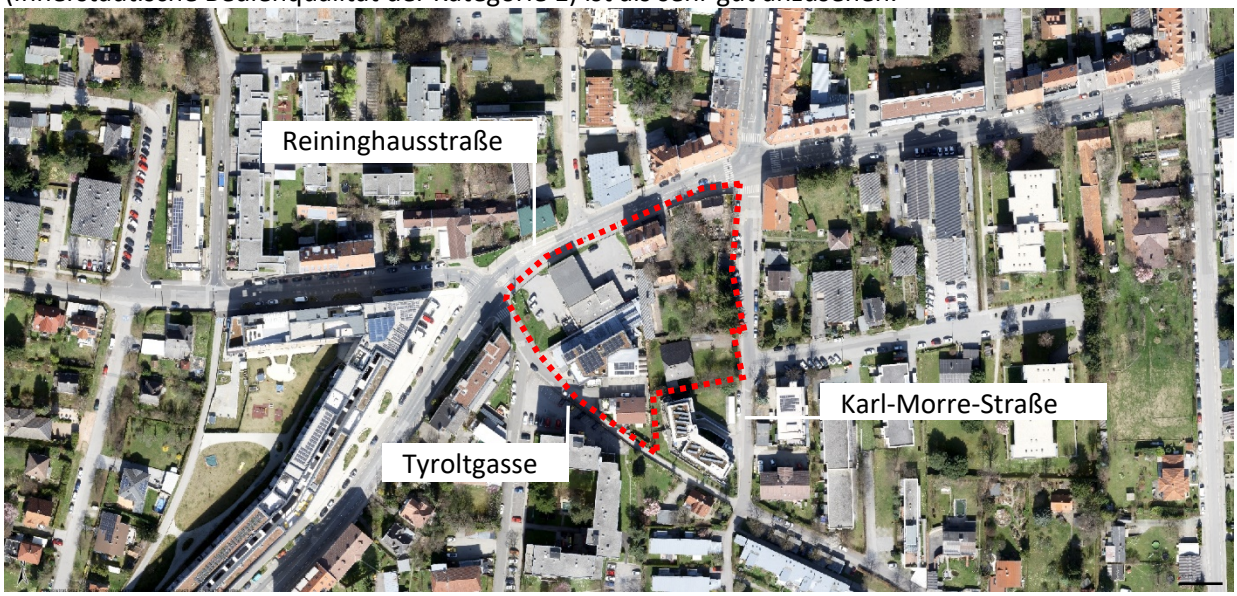
Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung in der Tyroltgasse aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:
Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Geviert, in dem sich das Bebauungsplangebiet befindet, ist im Norden von der Reininghausstraße, im Südwesten von der Tyroltgasse und im Osten von der Karl-Morre-Straße umgeben.

Der Gebietsbereich ist gekennzeichnet durch einen heterogenen Gebietscharakter. Unterschiedliche Typologien finden sich auf engstem Raum wieder. Es besteht ein hoher Anteil an kleinteilig strukturierten Gebieten. Diese kleinteilige Bebauung wird teilweise von großflächigen Siedlungen jüngeren Datums unterbrochen.
Als städtebauliches Leuchtturmprojekt stellen die Reininghausgründe eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete der Stadt Graz dar.
Die Heterogenität des Teilraums zeigt sich auch strukturell durch Rudimente einer Blockrandbebauung, kleinteilig strukturierter Gebiete, Geschoßbauten und Großstrukturen wie z.B. entlang der Reininghausstraße, unmittelbar westlich an das Planungsgebiet anschließend.
Der historisch aufgrund der kleinteiligen Parzellierung bestehende Rhythmus an Eingängen, gewährleistet einen fußläufig belebten Straßenraum.
Entlang der Hauptstraßen sind zum Teil Gestaltungsdefizite im Straßenraum zu erkennen.
Landschaftlich prägen Plabutsch und Buchkogel westlich im Blickfeld, den Gebietsbereich.

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
(Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 1 (2024):
Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Luftbild 2 (2024):
Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Luftbild 3 (2024):
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: West BW_40_3329
Blick in westliche Richtung – Die weiß-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung / bestehende Situation
Im Norden (Reininghausstraße):
Die an das Planungsgebiet nördlich angrenzende stadträumliche Struktur entlang der Reininghausstraße konstituiert sich aus einer straßenraumbildenden, 3-geschoßigen Bebauungen (Alt- und Neubaugeschoße) unterschiedlichster Entstehungsjahre, in geschlossener, in gekuppelter und teilweise auch in offener Bebauungsweise.
Die Dächer sind überwiegend als Steildächer konzipiert, mit teilweise ausgebauten Dachgeschoßen. Im untergeordneten Ausmaß finden sich flach geneigte Dächer aus jüngerer Entstehungszeit.
Die Gesamthöhen (First) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~11,00 m und 17,00 m .

Die straßenraumwirksame Sockelzone an der Reininghausstraße im Bereich des Planungsgebietes ist immer wieder durch Geschäftslokale bespielt (jedoch teilweise leerstehend).

Foto 1:
Blick in östliche Richtung an der Reininghausstraße 70;

Foto 2:
Blick in südliche Richtung an der Reininghausstraße 70;

Foto 3:
Blick in östliche Richtung an der Reininghausstraße 72;

Foto 4:
Blick in östliche Richtung an der Reininghausstraße 61;

Foto 5:
Blick in westliche Richtung an der Reininghausstraße 72;

Foto 6:
Blick in östliche Richtung an der Reininghausstraße 63;

<u>Im Osten</u>

Die an das Planungsgebiet östlich angrenzende stadträumliche Struktur entlang der Karl-Morre-Straße konstituiert sich aus einer tendenziell kleinräumigen, 2-3-geschoßigen Bebauung (Alt- und Neubaugeschoße) unterschiedlichster Entstehungsjahre, in offener Bebauungsweise, errichtet – meist Zeilenförmig.
Die Dächer sind überwiegend als Flachdächer konzipiert.
Die Gesamthöhen (First) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~8,00 m und 16,00 m.
Zäune, Vorgärten und Parkplatzflächen prägen den Straßenraum.
Die Einfriedungen sind dabei in unterschiedlichster Weise errichtet. Blickdichte bzw. nahezu blickdichte Einfriedungen östlich der Straße, Plakatwände und Heckenpflanzungen westlich der Straße, sind entlang des Planungsgebietes an der Karl-Morre-Straße zu erkennen.

Foto 7:
Blick in nördliche Richtung an der Karl-Morre-Straße 99;

Foto 8:
Blick in südliche Richtung an der Karl-Morre-Straße 92;

Foto 9:
Blick in östliche Richtung an der Karl-Morre-Straße 92;

Foto 10:
Blick in nördliche Richtung an der Koschatgasse 27;

Foto 11:
Blick in nördliche Richtung an der Karl-Morre-Straße 93;

Foto 12:
Blick in nordwestliche Richtung an der Karl-Morre-Straße 89;

<u>Im südwestlichen Bereich</u>

Der südwestliche Bereich beginnt am Kreuzungsbereich Tyroltgasse-Karl-Morre-Straße und endet im großmaßstäblichen Kreuzungsbereich Tyroltgasse-Reininghausstraße
Die innerhalb dieses Kreuzungsbereiches zusammentreffende Bebauung konstituiert sich aus einer 1-7-geschoßigen Bebauung, in geschlossener und teilweise auch in gekuppelter und offener Bebauungsweise. Ein 1-geschoßiges Einfamilienhaus am südlichsten Punkt zeugt dabei von einer früheren dünn besiedelten Einfamilienhausstruktur, welche im Laufe der Zeit durch Nachverdichtungsstrategien bereits transformiert wurde.
Die Dächer sind überwiegend als Pultdächer und Flachdächer konzipiert.
Die Gesamthöhen (Attikahöhen) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~10,00 m und 23,00 m.
Zäune, Vorgärten und Parkplatzflächen prägen den Straßenraum.
Die Einfriedungen sind dabei in unterschiedlichster Weise errichtet. Blickdichte bzw. nahezu blickdichte Einfriedungen östlich der Straße, Plakatwände und Heckenpflanzungen sind entlang des Planungsgebietes an der Tyroltgasse zu erkennen. Allerdings ist anhand der Fotos 17, 18, 19, 20 gut ersichtlich, dass der Weg entlang der Tyroltgasse überwiegend durch niedere, blickdurchlässige Einfriedungen geprägt ist. Diese sind jedoch entweder durch Bepflanzungsmaßnahmen, blickdurchlässige Plattenelemente oder vergleichbare

Gestaltungselemente ausgebildet, wobei deren konsensmäßiger Bestand nicht abschließend geklärt ist.

Foto 13:
Blick in südwestliche Richtung an der Reininghausstraße76;

Foto 14:
Blick in westliche Richtung an der Tyroltgasse 25;

Foto 15:
Blick in östliche Richtung an der Tyroltgasse 25;

Foto 16:
Blick in östliche Richtung an der Tyroltgasse 25;

Foto 17:
Blick in westliche Richtung an der Tyroltgasse 25;

Foto 18:
Blick in östliche Richtung an der Tyroltgasse 21;

Foto 19:
Blick in westliche Richtung am Kreuzungsbereich Tyroltgasse – Karl-Morre-Straße;

Foto 20:
Blick in östliche Richtung am Kreuzungsbereich Tyroltgasse – Karl-Morre-Straße;

- Topografie
  Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

- Baumbestand
  Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung.
  Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor.

- Gebäudebestand
  Das Grundstück ist bereits durch unterschiedliche Gebäudetypologien mit unterschiedlichen Nutzungen bebaut.
  Entlang der Reininghausstraße befindet sich eine Tankstelle auf einem fast zur Gänze versiegelten Grundstück. Östlich angrenzend befindet sich ein 3-geschoßiges Wohnhaus und anschließend daran ein 2-geschoßiges, scheinbar unbenutztes Gebäude.
  Beide Gebäude zeigen eine ehemalige kommerzielle Nutzung der Sockelzone.
  Die zugehörigen Freiflächen sind bei der 3-geschoßigen Bebauung äußerst stark versiegelt wohingegen jene der 2-geschoßigen Bebauung einen großzügigen Anteil unversiegelter Flächen aufweist. Südlich angrenzend befindet sich ein eingeschoßiges Einfamilienhaus auf einem großzügig unversiegelten Grundstück.
  Südlich der Tankstelle anschließend, befindet sich ein betrieblich genutzter 3-geschoßiger Gebäudekomplex mit zugehöriger Wohnnutzung. Durch eine kurze Erschließungsstraße getrennt befindet sich auf demselben Grundstück in südlicher Richtung noch ein 2-geschoßiges Wohnhaus. Die zugehörigen Freiflächen sind nahezu vollständig versiegelt.

- Umwelteinflüsse
  <u>Lärm:</u>
  Das Bebauungsplangebiet ist entlang der Reininghausstraße durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt, vor allem im Kreuzungsbereich Reininghausstraße – Handelsstraße – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster).

  <u>Klima:</u>
  Stadtklimaanalyse:
  Nr. 6 Zonen mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten: *„Heterogene Bebauung im NW mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone“*
- Planerische Empfehlungen: *„Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-SE)*

- Infrastruktur
  Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell gut versorgt. Unter anderem mit folgenden Nutzungen und Einrichtungen:

<u>Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen:</u>
GiP Kinderkrippe Handelsstraße
GiP Kinderkrippe Reininghausstraße
GiP Kindergarten Reininghausstraße
Städtischer Kindergarten Grasbergerstraße
Pfarrkindergarten „Schutzengel“
Städtischer Kindergarten Gaswerkstraße

Städtischer Hort Seidenhofstraße
Städtischer Hort Gaswerkstraße
Volksschule Graz-Karl-Morre
Volksschule Graz-Baiern
Volksschule Graz-Reininghaus
Volksschule Graz-Peter Rosegger
Volksschule Graz-Algersdorf
AHS Reininghaus
Graz International Bilingual School - BG GIBS
Schulen der Grazer Schulschwestern
Mittelschule Graz Algersdorf
FH Joanneum

Soziales, Kultur, Freizeit
Auster Sport- und Wellnessbad
Bezirkssportpark Reininghaus
Fitnessstudio
Schloss Eggenberg
Kaffeehäuser und Bars

Versorgung
Supermärkte
Apotheken
Tankstelle
Restaurants
Geschäfte

Öffentliche Freiflächen
Pocketpark und Grüne Meile Hanuschplatz / Straßgangerstraße
Schloss Eggenberg
Reininghauspark
Plabutsch Naherholung

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

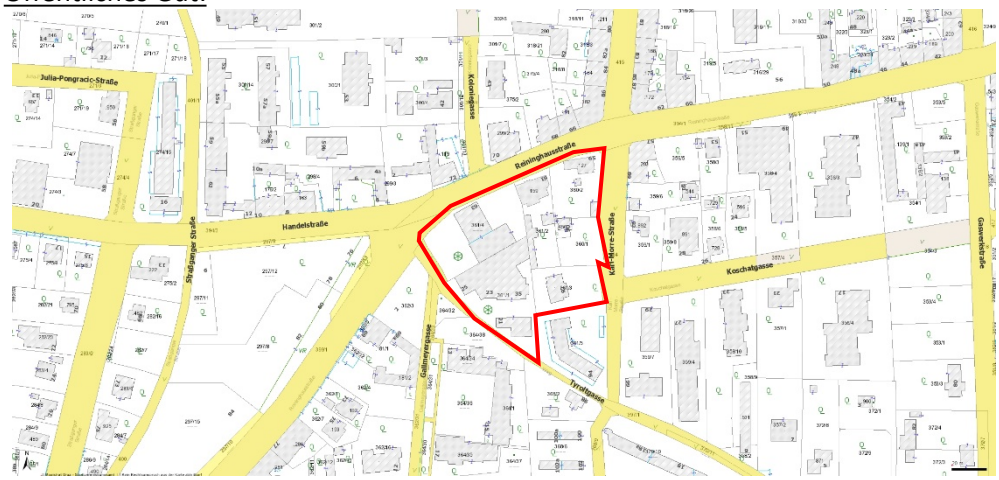
In der Verordnung sind für das Planungsgebiet mögliche Positionen für die Zu- und Abfahrten, unter Einhaltung der Vorgaben des Straßenamtes (notwendige Entfernung zu Kreuzungsbereichen usw.), definiert

Der Straßenquerschnitt entlang der Reininghausstraße, Karl-Morre-Straße und der Tyroltgasse entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und werden aus verkehrstechnischer und stadtplanerischer Sicht aufgewertet. Dabei werden die Gehwegbreiten angepasst und ein Grünstreifen errichtet.

ÖV (öffentlicher Verkehr):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel entlang der Reininghausstraße und der Tyroltgasse ist durch die Haltestellen „Tyroltgasse“ und „Bauernfeldstraße“ als sehr gut zu bezeichnen.

Radverkehr:
Über die Reininghausstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

Öffentliches Gut:



Auszug aus den GeoDaten Graz – „Öffentliches Gut“.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

MIV (motorisierter Individualverkehr):
Die Anbindung an das Bebauungsplangebiet erfolgt über das öffentliche Straßennetz, Reininghausstraße-Tyroltgasse-Karl-Morre-Straße.
Alle 3 Straßenabschnitte entlang des Planungsgebietes sind Gemeindestraßen.

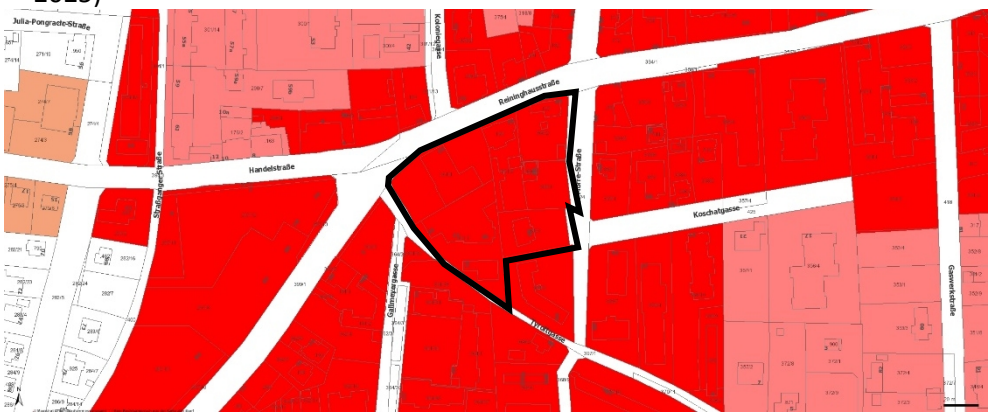
- Ver- und Entsorgung

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

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

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

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



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Für das gesamte Planungsgebiet gilt:
- Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Entsorgung Abfall:
Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.
Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.
Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die Zufahrten für Müllsammelstellen sind von der Karl-Morre-Straße bzw. der Tyroltgasse aus zu organisieren.
Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.
Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:
https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Zu § 2 Baufelder, Bruttogrundstücksflächen, Bebauungsweisen, Mindestgrößen, Nutzungen

Ziel im Gebietsbereich ist eine dem Ortsbild gerecht werdende Weiterentwicklung der bestehenden städtischen Bebauungsstruktur mit einem zeitgemäßen, architektonischen und städtebaulichen Gestaltungsanspruch entsprechend dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept und dem 1.0 Räumlichen Leitbild.
Aus den daraus resultierenden städtebaulichen Zielsetzungen kann im Allgemeinen eine bis zu fünfgeschoßige Bebauung mit ökologisch und sozioökonomisch qualitativ hochwertigen Freiräumen abgeleitet werden, um eine städtebaulich angemessene Gestaltung des Gebietscharakters zu erreichen.

Baufelder:
Auf Grund mehrerer Grundstücke, zur leichteren Lesbarkeit der Verordnung, zur Umsetzung der städtebaulichen Intentionen und des zugrundeliegenden Gestaltungskonzepts wurde ein Baufeld festgelegt.

Die Festlegung des Baufeldes erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften. Die Grundstücksgrößen wurden aus dem Grundbuch übernommen.

Baufelder:	Bruttogrundstücksflächen:
Baufeld A: umfasst die Grundstücke .127, 360/2, 456, 360/1, .159, 361/2	2.655 m²
Grundstück .361/3: Bruttogrundstücksfläche:	948 m²
Grundstück .361/4: Bruttogrundstücksfläche:	1.835 m²
Grundstück .361/1: Bruttogrundstücksfläche:	1.894 m²

Bebauungsweise:
Die städtebauliche Situation ist durch eine heterogene bestehende Bebauungsstruktur geprägt. Das Planungsgebiet des Bebauungsplans 14.48.0 ist bereits überwiegend bebaut.
Teilweise sind die Grundstücke fast zur Gänze versiegelt, auch „hofseitig“ befinden sich teilweise bestehende Bebauungen.

Das 1.0 Räumliche Leitbild gibt für die Bebauungsweise keine verbindlichen Festlegungen vor. Allerdings wurde in den Zielbeschreibungen definiert, dass durch eine raumbildende Bebauung, hochwertige Frei- und Grünräume sowie funktionsoffene Erdgeschoßzonen für ein lebendiges, durchlässiges und sozial förderliches Umfeld zu schaffen ist. Gleichzeitig sollen bestehende Gestaltungsdefizite behoben, die Maßstäblichkeit der Umgebung respektiert und öffentliche Wege sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume gestärkt werden, um Aufenthaltsqualität und gesellschaftlichen Zusammenhalt zu erhöhen.
Lt. der Festlegung zum Teilraum Nr. 12, ist zur effizienten Baulandnutzung und zum Erhalt von nutzbaren Freiräumen sogar eine Mindestgeschoßanzahl von 3 festgelegt.
Hinzu kommt aus der Zielbeschreibung für den Teilraum, dass eine räumliche und funktionelle Aufwertung der Einfahrtsstraßen in Form von straßenraumbildender Bebauung gefordert wird, mit entsprechend hoher Kubatur zur Fassung des Straßenraums und zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung vor Immissionen.

Ein Großteil des Grazer Stadtgebietes ist Lärmsanierungsgebiet, wie auch das gegenständliche Bebauungsplangebiet. Aufgrund der Lärmbelastung entlang der Reininghausstraße und der Zielsetzungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes, ist eine geschlossene Bebauung entlang der Reininghausstraße und an den anschließenden Kreuzungsbereichen intendiert, die eine Lärmfreistellung von wesentlichen Teilflächen der Grundstücke erreichen soll.
Ziel ist somit grundsätzlich, eine geschlossene Bebauung entlang der Reininghausstraße zu realisieren, für einen straßenabgewandten ruhigen Hofbereich.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild zum Bereichstyp Geschoßbau, gibt es zur Bebauungsweise keine Festlegungen. Die bestehende Situation verlangt jedoch Maßnahmen zur Lärmsanierung – z.B. durch die Anordnung, Form und Stellung der Gebäude (bzw. Bebauungsweise) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Weiters ist festzuhalten, dass aus den städtebaulichen Zieldefinitionen kein Grund erkannt werden kann, ab der Tyroltstraße 21 Richtung Süden, die Bebauungsweise nicht zu wechseln.
Wie aus der Ortsbildbeschreibung zu entnehmen ist, charakterisiert sich die südliche Umgebung des Bebauungsplangebietes durch eine zeilenartige Struktur deren Gebäude in offener Bebauungsweise errichtet sind.
Der Übergang, wie im Planwerk dargestellt, von der geschlossenen Bebauungsweise in eine offene, beschreibt somit den räumlichen Übergang zu der südlich angrenzenden zeilenartigen Struktur in offener Bebauungsweise. Dabei wird darauf geachtet, die künftig bebaubaren Bereiche so anzuordnen, dass eine möglichst kompakte Bebauung entsteht und gleichzeitig großzügige Freiflächen gewährleistet werden können. Dadurch können für die zukünftigen Bewohner:innen adäquate und baufeld- bzw. bauplatzübergreifende Freiflächen zur Verfügung gestellt werden.
Darüber hinaus wird dadurch eine individuelle Entwicklungsmöglichkeit des Einfamilienhauses auf dem Grundstück 361/1 ermöglicht.

Entlang der, das Bebauungsplangebiet umgebenden Straßenzüge, soll der jeweilige bestehende Straßenquerschnitt auf den Stand der Technik (Gehwegbreite & Beschattung) aufgewertet und die Aufenthaltsqualität gestärkt werden.

<u>Nutzungen der Gebäude / Erdgeschoßzone</u>
In der im Plan eingetragenen Fläche (gelb schraffiert) entlang der Reininghausstraße, ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoß zulässig.
Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoß zu treffen. Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des gegenständlichen Bereichstyps (Geschoßbau). Er übernimmt auch

Versorgungsfunktionen für sich und das Umfeld. Durch die zurückweichende Baugrenzlinie, ergeben sich teilweise Potentialfläche zur Straße, die auf unterschiedliche Weise bespielt werden kann (einladende Zugänge, Sitzgelegenheiten, Gastgärten, Gemeinschaftsflächen und dergleichen) mit angrenzender gewerblicher, gemeinschaftlicher Nutzung und dergleichen.

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

Zur Schaffung einer repräsentativen Straßenfassade sind für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlängen im Erdgeschoß Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume, Müllplätze und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen. Die Festlegung soll ein Auslagern von Nebenflächen außerhalb der Hauptgebäude verhindern und eine „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenwirken.
Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel. Nebenflächen sind gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

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

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz gelten als Nebengebäude „*eingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²*“.
Nebengebäude sind gemäß Luftbild 2024 innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie in der näheren Umgebung eher untergeordnet ersichtlich.
Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist aus städtebaulichen Gründen pro Baufeld/Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m² zulässig.

<u>Mindestgrößen:</u>
Die durchschnittliche Wohnungsgröße (Wohnnutzfläche) je Wohnprojektklasse beträgt im Durchschnitt lt. der Grazer Wohnbaustudie 2021 ca. 53 – 62 m².
Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.
Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Baufeld/Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innenheime, Pflegeheime und dgl.
Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Umgebung gerecht wird. Dies gilt insbesondre für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt.
Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge sind, angepasst an die Fassadengestaltung zu gestalten.

Zu § 3 Bebauungsgrad, maximale Bruttogeschoßfläche:

Bebauungsgrad:
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/Baufeld 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.
In jenen Bereichen, in dem ein Baufeld definiert wurde, ist der Bebauungsgrad auf das gesamte Baufeld zu berechnen. Das ermöglicht in einem Teilungsverfahren, unabhängig der Grundstückskonfiguration, die städtebaulichen Ziele bei größtmöglicher Flexibilität der Grundstückseigentümer umzusetzen zu können.
Mit der Festlegung eines Bebauungsgrades sollen ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert werden. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, etc.) bleiben aufgrund einer entsprechenden Überschüttung (Vegetationsschicht) in der Berechnung unberücksichtigt.

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

Folgende Bebauungsgrade sind einzuhalten:

Baufeld A:	maximal 0,40
Grundstück .361/3:	maximal 0,40
Grundstück .361/4:	maximal 0,50
Grundstück .361/1:	maximal 0,40

Maximale Bruttogeschoßfläche:
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.
Unter Berücksichtigung der erforderlichen Straßenregulierungen (für den Gehwege und Grünflächen), welche in das Eigentum der Stadt Graz übernommen werden sollen, wurden für das Baufeld A und die Grundstücke .361/3, 361/4, 361/1 maximale Bruttogeschossflächen festgelegt. Diese Berechnung bezieht sich auf die Grundstücksfläche exklusive des Flächenanteils der Straßenregulierung. Für die Berechnung der maximalen Bruttogeschoßfläche wurde der maximale Bebauungsdichtewert aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan herangezogen.

Bruttobaufeldfläche/Bruttobauplatzfläche:

Baufeld A:	Bruttobaufeldfläche: 2.655 m²
Grundstück .361/3:	Bruttogrundstücksfläche: 948 m²
Grundstück .361/4:	Bruttogrundstücksfläche: 1.835 m²
Grundstück .361/1:	Bruttogrundstücksfläche: 1.894 m²

Nettobaufeldfläche/Nettobauplatzfläche:		**Bruttogeschoßfläche:**
Baufeld A:	Nettobaufeldfläche: 2.250 m²	maximal 3.186 m²
Grundstück .361/3:	Nettogrundstücksfläche: 927 m²	maximal 1.140 m²
Grundstück .361/4:	Nettogrundstücksfläche: 1.454 m²	maximal 2.205 m²
Grundstück .361/1:	Nettogrundstücksflächee: 1.748 m²	maximal 2.275 m²

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

Zu § 4 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, Baugrenzlinien für Keller und Tiefgaragen, Abstände, Nebengebäude

Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb dieser Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Die Festlegungen im Bebauungsplan orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen und an der bestehenden heterogenen Bebauungsstruktur der Umgebung.

Um städtebaulich auf diese Heterogenität reagieren zu können, verzichtet der Bebauungsplan auf die Festlegung von Baufluchtlinien. Dadurch wird eine differenzierte Gestaltung der Baukörper durch architektonische und gestalterische Gliederungen ermöglicht.
Im Bebauungsplangebiet sollen abwechslungsreiche Raumabfolgen geschaffen werden, um gestalterische Monotonie zu vermeiden. Dies kann durch den Wechsel von Materialien, Farben, Fenstergrößen und -anordnungen sowie Fassadenelementen wie Vor- und Rücksprüngen, Balkonen und Erkern und ähnlichen Gestaltungsmitteln erreicht werden.
Ein vollständiges Abweichen von einer straßenbegleitenden Bebauung ist dabei nicht intendiert, um den erforderlichen Lärmschutz sicherzustellen und lärmgeschützte, adäquate Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation zu schaffen.

Das Grundstück 361/4 weist „das größte" Entwicklungspotential im Planungsgebiet auf. Gepaart mit der Situation eines weitläufigen Kreuzungsbereiches und der nordwestlich, gegenüberliegenden bestehenden ca. 23,0 m hohen Bebauung, ist in diesem Bereich eine Erhöhung des Baukörpers auf maximal 5 Geschoße möglich, die durch Höhenzonierungslinien entsprechend dem räumlichen Wirkungsbereich des Kreuzungsbereiches, begrenzt ist.

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

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

Die Abstände sind lt. Steiermärkischem Baugesetz einzuhalten.

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

Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Aufbauten, Raumhöhen

Die maximalen Geschoßanzahlen sind im Planwerk eingetragen. Diesbezügliche Gesamthöhen sind in der Verordnung dazu referenziert. Im 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine Mindestgeschoßanzahl festgelegt, die im gegenständlichen Bebauungsplan übernommen wird. Die Geschoßanzahl bei Neubauten hat straßenseitig mindestens 3 Geschoße zu betragen.
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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Höhenangaben in der Regel von Geschoßhöhen wie in Neubauten üblich, ausgehen.
Die im Planwerk und in der Verordnung festgelegten maximalen Gebäude- und Gesamthöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Nahbereich des Planungsgebietes, dem Straßenquerschnitt sowie den ausreichenden Abständen zur umliegenden Nachbarbebauung.
Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Hierbei wird von einer konkreten zahlenmäßigen Höhenangabe für mögliche bzw. technisch notwendige, partielle Überschreitungen der Gesamt- bzw. Gebäudehöhen Abstand genommen. Z.B. für Lifte, kleinere Dachaufbauten udgl. im untergeordneten Ausmaß.

Die Absoluthöhen der bestehenden Gebäude wurden aus den photogrammetrischen Daten der Stadt Graz ermittelt und das mögliche Bebauungsszenario daraufhin, durch maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen, abgestimmt.
Folgende maximale und minimale Gesamthöhen der bestehenden, angrenzenden Gebäude wurden dabei ermittelt:
Nördlich des Bebauungsplangebietes:
Die Gesamthöhen (First) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~11,00 m und ~17,00 m.
Östlich des Bebauungsplangebiets:
Die Gesamthöhen (First) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~8,00 m und ~16,00 m.
Südwestlich des Bebauungsplangebiets:
Die Gesamthöhen (Attikahöhen) dieser Gebäudestruktur verlaufen zwischen ~10,00 m und ~23,00 m.

Sockelgeschoße:

In der im Plan – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß unzulässig.
Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen zur Funktionsdurchmischung zu treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß.
Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des ggst. Bereichtyps. Nur durch sie lassen sich die in der Regel hohen Dichten stadtstrukturell argumentieren. Der Geschoßbau übernimmt per se auch Versorgungsfunktion für sich und das Umfeld.

Entlang der Reininghausstraße gibt es bestehende Wohnnutzungen im Parterre bzw. Hochparterre. Die Parapete der Fensteröffnungen im EG sind teilweise erhöht ausgeführt. Durch die Anordnung erhöhter Erdgeschoße (Hochparterre) wird den Bewohner:innen ein gewisser Abstand zur Straße/zum öffentlichen Raum ermöglicht, wodurch ein zusätzliches Maß an Privatsphäre im Bereich der straßenseitigen Wohnungen geschaffen wird. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist für das Grundstück 361/4 und für das Baufeld A daher die Höhe

der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Die Lage des Bebauungsplangebietes entlang der Reininghausstraße zeigt, wie bereits erwähnt, dass auch zahlreiche Geschäftszonen straßenseitig vorhanden sind.
Die Reininghausstraße soll im Bereich des Planungsgebietes auch auf den Stand der Technik gebracht werden, wodurch sich die Breite des Straßenraumes noch weiter erhöht.
Insofern erfordert die Erdgeschoßzone entlang der Reininghausstraße besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich ihrer Nutzung und Gestaltung.

Gemäß den Zielsetzungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes soll in Gebieten mit hoher baulicher Dichte eine funktionale Durchmischung sowie die Ausbildung attraktiver und belebter Straßenräume gefördert werden. Insbesondere in verdichteten Siedlungsstrukturen kommt der Erdgeschoßzone als Schnittstelle zwischen Gebäude und öffentlichem Raum eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Aufgrund der exponierten Lage am öffentlichen Straßenraum und der damit verbundenen Bedeutung für das Orts- und Straßenbild besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Ausbildung einer aktiven Erdgeschoßzone. Der Ausschluss von Wohnnutzungen dient daher der Sicherung einer städtebaulich wirksamen und langfristig belebten Erdgeschoßnutzung.
Dieser Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoß dient der langfristigen Sicherung von Flächen für publikumsorientierte Nutzungen, Dienstleistungs-, Büro-, Gemeinschafts- oder sonstige stadtverträgliche Nutzungen. Dadurch wird die Nutzungsoffenheit der Erdgeschoßzone gewährleistet und die Entwicklung eines lebendigen Straßenraumes unterstützt.
Wohnnutzungen führen aufgrund ihres privaten Charakters häufig zu abgeschirmten Fassadenbereichen, Sichtschutzmaßnahmen und einer geringeren Interaktion mit dem öffentlichen Raum. Dies steht dem Ziel einer aktiven Erdgeschoßzone entgegen. Durch die Festlegung wird daher ein Beitrag zur funktionalen Vielfalt, zur Belebung des öffentlichen Raumes sowie zur qualitativen Weiterentwicklung des Stadtteils geleistet.

Die Festlegung trägt somit zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Stadtteils Reininghaus bei, welche eine hohe Nutzungsdurchmischung, kurze Wege, eine Belebung des öffentlichen Raumes sowie die Schaffung identitätsstiftender Straßenräume vorsehen.

Durch erhöhte Erdgeschoßzonen kann eine nutzungsoffene und – flexible Planung im Erdgeschoß gewährleistet werden. Die Geschoßhöhe der Erdgeschoßzone hat bei den Baukörpern entlang der Reininghausstraße im Neubaufall mindestens 4,50 m zu betragen. Hierbei ist das gesamte Gebäude, auch der straßenabgewandte Bereich gemeint, um großzügige Gewerbe-Gemeinschaftsflächen und andere Räumlichkeiten zu schaffen. Von der Höhenfestlegung ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

<u>Höhenbezugspunkte:</u>
Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilig angrenzende Gehsteigniveau.

<u>Dächer:</u>
Als Dachformen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Die festgelegten Dachformen orientieren sich grundsätzlich an den überwiegend bestehenden Dachformen in der Umgebung.

Penthouse-Geschoße sind mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschoßes zurückzuversetzen.
Wesentlich ist, dass ein rückspringendes Geschoß („Penthouse“) welches nicht als Vollgeschoß laut RLB gezählt werden soll, über einen Rücksprung von mindestens 2,00 m verfügen muss. Der Rücksprung des Penthouses welches ebenso wie ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig ist, hat in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig und in der geschlossenen Bebauungsweise hof- und straßenseitig zu erfolgen.
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10°, sind ab einer Größe von 60 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind max. 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

„*Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, die im dicht verbauten Stadtgebiet bzw. in stark versiegelten Bereichen entstehen. Die Luftfeuchtigkeit wird durch die Bepflanzung erhöht, Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche werden verhindert. Weiters gewährleistet die Vegetationstragschicht einen langsameren Abfluss von Niederschlagswässern, kompensiert somit einen Teil des bebauten vormals gewachsenen Bodens und dessen verlorene Rückhaltefähigkeit - das öffentliche Kanalsystem wird entlastet. […] Intensiv begrünte Dächer können auch für Freiraumnutzungen herangezogen werden und tragen somit besonders zur Umsetzung einer sparsamen Baulandverwendung bei, zudem kann dadurch die Grünausstattung der Stadt erhöht werden.*
[…] Dachbegrünungen sind primär ein Thema des Kleinklimas und der Ökologie. Daher erfolgt die verbindliche Verankerung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes als Teil der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Graz. […].“ Auszug aus den Erläuterungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts. 32

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

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

Bei Steildächern sind Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dergleichen) innerhalb des Dachraumes zu situieren.
Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzuversetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.
Ziel der Regelungen zur Ausbildung der Dächer ist es, die „fünfte Fassadenebene“ nicht als „freiliegende Technikräume“ zu etablieren und die Dachlandschaft somit gestalterisch zu degradieren.
Durch die bewusste Gestaltung der Dachfläche als integralen Bestandteil des Gebäudes wird das Ziel verfolgt, eine klare, zurückhaltende und geordnete Dachlandschaft zu etablieren.
Einerseits ist die Einsicht der Dachflächen innerhalb des jeweiligen Baufeldes zu beachten, andererseits findet Einsicht in Zukunft auch von benachbarten Grundstücken mit höheren Gebäuden statt.
Mit der Integration von Haustechnikanlagen wird somit die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Um die gestalterische Wirksamkeit des Rücksprungs sowie eine optische Reduktion der obersten Geschoßebene sicherzustellen, wird der Abstand zur darunterliegenden Fassade auf mindestens 3,0 m festgelegt.
Es werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert. Vordächer, Glasvordächer und

Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

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

Eine Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht entspricht dieser Vorgabe nicht, daher sind offene Erschließungen und Stiegenhäuser im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Zudem sind im Bereichstyp des 1.0 Räumliches Leitbildes straßenseitige offene Erschließungen ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Umgebung gerecht wird. Dies gilt insbesondre für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt. Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge sind, angepasst an die Fassadengestaltung zu gestalten.

Es wird eine lebendige und repräsentative Fassadengestaltung angestrebt, die den Straßenraum maßgeblich fasst und prägt. Die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit des Bestandes ist dabei zu berücksichtigen.
Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht diesen Vorgaben nicht und ist daher auszuschließen. Der historisch aufgrund der kleinteiligen Parzellierung bestehende Rhythmus an Eingängen, gewährleistet einen fußläufig belebten Straßenraum. Dies soll in geeigneter Weise beibehalten und fortgeführt werden. Monotone, geschlossene Fassaden mit lediglich einem Eingang sind zu vermeiden.
Es ist für die Adressbildung ein adäquates Straßen- und Ortsbild unbedingt erforderlich, dass der Baukörper auch im Erdgeschoß über eine belebte Fassade zum Straßenraum verfügt und in diesem Bereich auch der fußläufige Eingang angeordnet ist.
Unter Adressbildung sind hierbei Maßnahmen zu verstehen, die zu einer positiven öffentlichen Wahrnehmung des Gebäudes und dessen Außenräumen sowie zu einer Identifikation mit dem Ort führen.

Zur Adressbildung sind daher Hauseingänge an der straßenseitigen Fassade in einem Abstand von maximal 25,0 m anzuordnen. Dieser Wert entspricht der Stadthaus-Typologie, vor allem im Bereich der Reininghausstraße.

Im Verordnungstext zu „Formale Gestaltung von Gebäuden“ werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt. Das städtebaulich-gestalterische Ziel hierbei ist das Aneinanderbauen von Balkonen an den Grundgrenzen zu unterbinden. Ein entsprechender Abstand zwischen den Balkonen berücksichtigt unter anderem, auch die Privatsphäre zu den Nachbarn. Unschöne, hohe, seitlich angebrachte Sichtschutzelemente können hierbei vermieden werden.
Darüber hinaus werden zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich folgende Festlegungen vorgenommen:

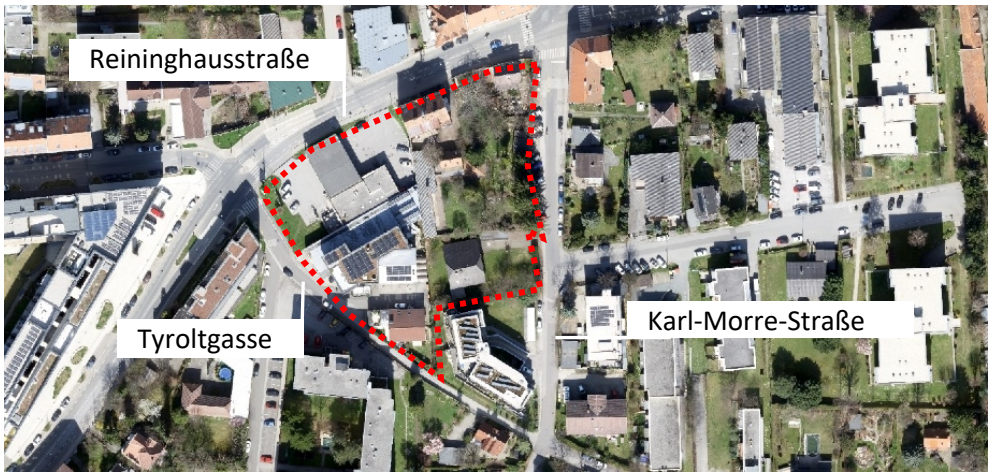
- Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,5 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- Straßenseitige Balkone oder Laubengänge nicht zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Mit dieser Angabe sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberfläche mit Metall aufweisen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.
Der Hellbezugswert eines Farbtones gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Die Farbe Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100 %, die Farbe Schwarz einen Hellbezugswert von 0 %. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.
Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Auf den Einsatz von Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte soll daher konsequent verzichtet werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze
Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz

Das Planungsgebiet liegt an 3 öffentlichen Verkehrsflächen, die Reininghausstraße nördlich, die Karl-Morre-Straße östlich und die Tyroltgasse im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets. Sämtliche Liegenschaften sind derzeit bebaut. Sämtliche Grundstücke sind über bestehende Zufahrten bereits erschlossen.



Luftbild 4 (2024):
Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Sämtliche Grundstücke, können von der Tyroltgasse bzw. Karl-Morre-Straße aus erschlossen werden.
Die festgelegten möglichen Zufahrten von der Tyroltgasse bzw. der Karl-Morre-Straße aus, gewährleisten die Erschließung des Planungsgebietes für Kraftfahrzeuge und die Errichtung der erforderlichen Stellplätze über eine grundstücksübergreifende Tiefgarage.

Im Planwerk sind für das Planungsgebiet somit mögliche Position für diese Tiefgarageneinfahrt unter Einhaltung der Vorgaben des Straßenamtes für die Zu- und Abfahrten in ungefährer Lage festgelegt (notwendige Entfernung zu Kreuzungsbereichen).

PKW-Abstellplätze

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

Pro Baufeld/Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung und straßennah zulässig.
Da die konkrete Anordnung und Gestaltung der Stellplätze erst im nachfolgenden Bauverfahren festgelegt wird, ist in diesem Verfahren insbesondere zu prüfen, ob sich Stellplätze hinsichtlich ihrer Lage und Gestaltung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Soweit dies zur fachlichen Beurteilung erforderlich ist, ist ein raumplanerisches Gutachten einzuholen. Dadurch bleibt eine angemessene planerische Flexibilität gewahrt, ohne auf die erforderliche städtebauliche und gestalterische Prüfung zu verzichten.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 60 – 70 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.

Auf Privatgrundstücken ist eine ausreichende Anzahl an Halte- und Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Tiefgaragen häufig nur für Fahrzeuge bis zu einer Höhe von etwa 2,1 m ausgelegt sind. Für Lade- und Liefertätigkeiten mit Lkw oder Patiententransporte mittels Krankenwagen sind daher entsprechende oberirdische Stellplätze am jeweiligen Privatgrund zu ermöglichen.

Die Zufahrten für Müllsammelstellen sind von der Karl-Morre-Straße bzw. der Tyroltgasse aus zu organisieren.

Tiefgarage:

Zukünftig ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen, aufgrund der gut frequentierten städtischen Lage, der kritischen Zufahrtsmöglichkeiten und der Parzellenstruktur nur in kompakt organisierten Tiefgaragen zulässig.
Um dem Parkplatzbedarf für das gesamte Bebauungsplangebiet lt. Stmk. BauG gerecht zu werden und eine allgemein zugängliche, naturnahe Grünfläche im Innenhof zu erhalten, sind PKW-Abstellflächen in Tiefgaragen angedacht.
Anmerkung:
Offene (Tief-)Garageneinfahrten führen grundsätzlich zu einer Störung der Erdgeschoßzone sowie im Straßenraum und erzeugen Angsträume. Garagenöffnungen sind an der Fassade zu schließen und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Die Lage der Zufahrten von der Tyroltgasse bzw. der Karl-Morre-Straße aus, ist im Hinblick auf die zukünftige Gestaltung des Straßenquerschnittes von entsprechender Bedeutung (Anpassung der Gehwegbreiten, Errichtung eines Grünstreifens, Abstände zum Kreuzungsbereich usw.). In

diesem Zusammenhang ist es notwendig, die Ausgestaltung der Zufahrt frühestmöglich mit dem Straßenamt (A10/1), spätestens im Zuge der Baubewilligungsverfahren abzustimmen.

Gemäß § 89 Abs. 4 Stmk. Baugesetz kann bei Bauplätzen mit einer Größe von weniger als 1.000 m² auf die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen verzichtet werden. Maßgeblich ist dabei die Bauplatzgröße nach Abzug allfälliger für Verkehrsflächen, erforderlichem Grundbedarf.
Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet kann bei Bauplätzen unter 1.000 m² aufgrund der jeweiligen Grundstückskonfiguration sowie der eingeschränkten Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Errichtung eigenständiger Tiefgaragenanlagen von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden. Dabei wird insbesondere die Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 berücksichtigt, welche eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet.
Darüber hinaus verfügt das Bebauungsplangebiet über eine sehr gute Anbindung an das Radwegenetz und befindet sich in einem infrastrukturell sehr gut erschlossenen Umfeld. Vor diesem Hintergrund wird für kleinere Bauplätze innerhalb des Planungsgebietes eine Befreiung von der Stellplatzverpflichtung ermöglicht, ohne dass dadurch wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung oder die Mobilitätsversorgung zu erwarten sind.

Die Festlegung dient zudem der Förderung einer flächeneffizienten Bebauung und der Vermeidung unverhältnismäßiger, technischer Aufwendungen auf kleinstrukturierten Bauplätzen. Dadurch können die verfügbaren Flächen vorrangig für qualitätsvolle Freiräume, Begrünungsmaßnahmen und die bauliche Entwicklung der Grundstücke genutzt werden.

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

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

<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.
Unter „im Nahbereich der Eingänge“ bzw. „bei den Hauseingängen“, handelt es sich um den unmittelbaren Bereich rund um die Hauseingänge eines Gebäudes. Dieser Bereich erstreckt sich über einen Radius von wenigen Metern. Dieser Bereich umfasst demnach die Zonen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauseingängen stehen, ohne jedoch die Zugänglichkeit oder Nutzung der Eingänge zu beeinträchtigen.
Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.
Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert

Anmerkung:
- 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.)

- „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."

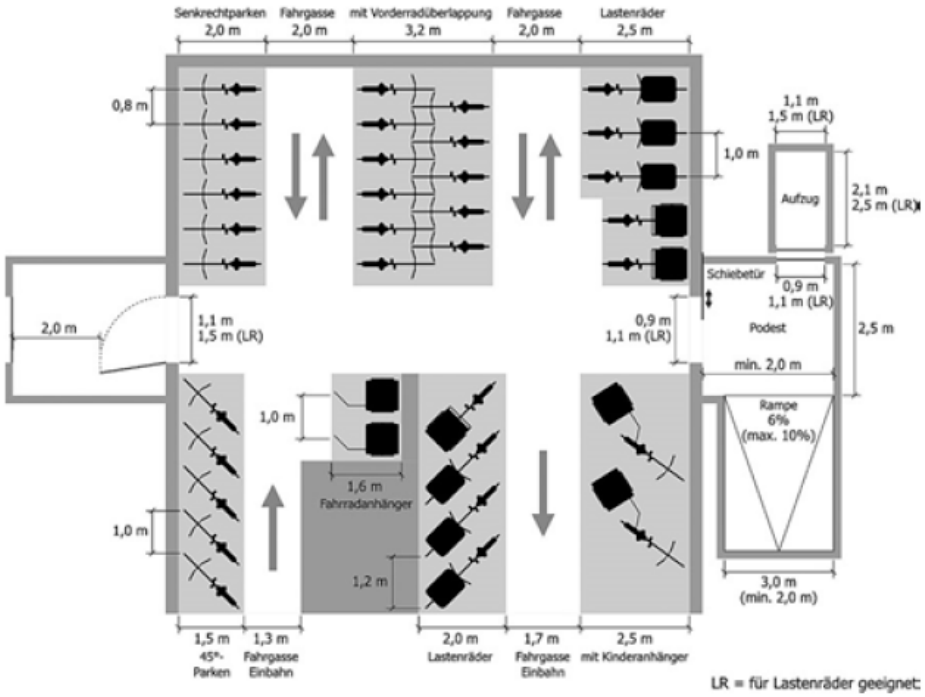


Abb.4: Maße für die ebenerdigen Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.13

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:
- *„Abstellanlagen für Fahrräder: Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, …"*

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu errichten und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.
Bei Bestandsgebäuden ist dieser Richtwert, sofern technisch umsetzbar, entsprechend zu berücksichtigen. Ziel ist es, die „Verhüttelung" der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

Straßenfluchtlinien:
Im Planwerk sind Straßenfluchtlinien eingetragen. An sämtlichen Erschließungsstraßen sind Adaptierungen der Straßenquerschnitte notwendig.
Die Straßenquerschnitte entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und werden sowohl aus verkehrstechnischer als auch aus gestalterischer Sicht aufgewertet. Dabei werden die Gehwegbreiten angepasst und bestockte Grünstreifen errichtet.

Die im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz festgelegten Mindest- und Maximalinhalte definieren, welche Festlegungen in Bebauungsplänen getroffen werden müssen und können – die Festlegung einer Straßenfluchtlinie fällt unter die Mindestinhalte und wurde daher nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung im gegenständlichen Bebauungsplan im

Planwerk festgelegt.

Die Reininghausstraße stellt eine bedeutende Erschließungs- und Verbindungsachse innerhalb des sich dynamisch entwickelnden Stadtteils dar. Vor dem Hintergrund der angestrebten Siedlungsentwicklung, der steigenden Nutzungsintensität sowie der damit verbundenen Anforderungen an den Fuß-, Rad-, öffentlichen und motorisierten Individualverkehr ist die vorsorgliche Sicherung entsprechender Flächenreserven erforderlich.

Die festgelegte Regulierungsbreite dient dabei nicht ausschließlich der Fahrbahnherstellung, sondern ermöglicht die bedarfsgerechte Unterbringung sämtlicher Bestandteile eines zeitgemäßen Straßenraumes. Dazu zählen insbesondere ausreichend dimensionierte Geh- und Radwege, Flächen für den öffentlichen Verkehr, straßenbegleitende Begrünungsmaßnahmen, Baumstandorte, Aufenthaltsbereiche zur Verbesserung des Mirkoklimas und zur Anpassung an die Folgen den Klimawandels, technische Infrastruktur sowie erforderliche Sicherheits- und Sichtbereiche.
Die festgelegte Straßenfluchtlinie ermöglicht künftig die Integration straßenbegleitender Baumpflanzungen, Begrünungsmaßnahmen und wassersensibler Gestaltungselemente und leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Die Festlegung der Straßenregulierung beruht somit auch auf den fachlichen Anforderungen der zuständigen Verkehrsplanung und ist Ergebnis einer gesamtstädtischen Infrastruktur- und Mobilitätsplanung (multimodale Mobilitätsentwicklung). Die Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen stellt eine wesentliche Voraussetzung für die zukünftige Funktionsfähigkeit und qualitative Entwicklung des öffentlichen Straßenraumes dar.

Der neue Straßenquerschnitt der Reininghausstraße von Nord nach Süd setzt sich wie folgt zusammen:
- Gehsteig
- Fahrbahn (mit Mehrzweckstreifen)
- Grünstreifen mit Baumpflanzungen
- Gehsteig

Der neue Straßenquerschnitt der Tyroltgasse von West nach Ost setzt sich wie folgt zusammen:
- Fahrbahn
- Gehsteig

Der neue Straßenquerschnitt der Karl-Morre-Straße von West nach Ost setzt sich wie folgt zusammen:
- Gehsteig
- Parkstreifen (KFZ) mit Baumpflanzungen
- Fahrbahn
- Parkstreifen (KFZ) mit Baumpflanzungen
- Gehsteig

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

In folgenden Bereichen sind Straßenregulierungen erforderlich:

Baufeld A:
Bruttobaufeldfläche: 2.655,00 m²
Nettobaufeldfläche: 2.250 m²
Flächenanteil Regulierungsbedarf: 405 m²

Grundstück .361/3:
Bruttogrundstückfläche: 948 m²
Nettogrundstücksfläche: 927 m²
Flächenanteil Regulierungsbedarf: 21 m²

Grundstück .361/4:
Bruttogrundstückfläche: 1.835 m²
Nettogrundstücksfläche: 1.454 m²
Flächenanteil Regulierungsbedarf: 381 m²

Grundstück .361/1:
Bruttogrundstückfläche: 1.894 m²
Nettogrundstücksfläche: 1.748 m²
Flächenanteil Regulierungsbedarf: 146 m²

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Grad der Bodenversiegelung
Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut und weist begrünte Bereiche auf.
Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die Erweiterungspotentiale bleibt der Anteil an Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes erhalten und können darüber hinaus Grünflächen ermöglicht werden.

Die städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets erfolgt teilweise innerhalb räumlich stark eingeschränkter Grundstücke. Vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Struktur, einer zweckmäßigen Erschließung sowie der Sicherstellung qualitätsvoller Freiräume ist der vollständige Erhalt aller erhaltenswerten Bestandsbäume nicht in jedem Fall möglich. Die Planung verfolgt daher einen Abwägungsansatz, bei dem die wesentlichen landschaftsprägenden Vegetationsstrukturen erhalten werden, während einzelne Baumstandorte zugunsten einer städtebaulich sinnvollen Grundstücksentwicklung angepasst werden müssen. Dies betrifft vor allem Baufeld A.

Zusätzlich wurden im gesamten Planungsgebiet weitere Baumpflanzungen bei Neubauten verordnet. Siehe dazu die plangrafische Festlegung des gegenständlichen 14.48.0 Bebauungsplan-Entwurfs.

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entkernung und Entsiegelung von Hofflächen. (4.0 STEK § 26 Baulanddurchgrünung: *„Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.“)*
Als Hoffläche gilt jene Fläche, welche nicht durch die Festlegung von Baugrenzlinien für eine Bebauung bestimmt ist. In diesem Sinne auch die Fläche zwischen der zukünftigen jeweiligen Bebauungsmöglichkeiten.

Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.

Die Verpflichtung zur Ausbildung nicht bebauter Flächen als Grünflächen gilt nicht für jene Flächen, die aufgrund ihrer funktionalen Zweckbestimmung befestigt auszuführen sind. Hierzu zählen insbesondere Gehwege, die der sicheren, barrierefreien und dauerhaft benutzbaren Erschließung von Gebäuden, Freiflächen und sonstigen Anlagen dienen. Eine Begrünung dieser Flächen würde ihrer Erschließungs- und Verbindungsfunktion entgegenstehen. Gehwege sind daher von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen. Die Ausnahme ist auf das für die jeweilige Erschließungsfunktion erforderliche Ausmaß zu beschränken; darüberhinausgehende Flächen sind als Grünflächen auszubilden.

Grad der Bodenversiegelung

Im Bauverfahren muss der Nachweis, der Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Verordnung samt Erläuterungsbericht und Berechnungstabelle ist unter folgendem Link abrufbar: www.graz.at/Gruenflaechenfaktor
Pro Baufeld/Bauplatz ist ein Mindestanteil von 20 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.

Gemäß § 13 Abs 7 4.0 STEK ist die Bodenversiegelung zu beschränken.
„Ein Boden ist versiegelt, wenn er ganz oder zum Teil von undurchdringlichem Material abgedeckt wird, *dies erfolgt in der Regel entweder durch Über- oder Unterbauung oder in Folge anderer versiegelnder Ursachen (Oberflächenbefestigungen, Straßen etc.). Die Bodenversiegelung stellt eine der bedeutendsten Gefährdungsursachen für Böden dar, sie unterbindet jegliche Austauschvorgänge. Die Bestimmung des Bodenversiegelungsgrades (Versiegelungsgrad dient der quantitativen Bestimmung und meint den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche) ist vor allem für die Modellierung des Bodenwasserkreislaufes wichtig.*
Der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen, die Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes als auch die Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weitere kleinklimatologische Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit) erfordern Beschränkungen in der künftigen Bodenversiegelung. Auch im Bereich des Baulandes ist ein wesentlicher Mindestanteil an gewachsenem Boden zu erhalten." Auszug aus den Erläuterungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „Grades der Bodenversiegelung" gemäß § 41 Abs 1 Z2 StROG wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors definiert wird. Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmung im § 8 Abs 2 im Verordnungstext hingewiesen.

Freiflächen, Grüngestaltung

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Ausbildung und Ausgestaltung der Straßenzüge, entlang des Bebauungsplangebietes gelegt. Die zukünftigen möglichen Begrünungsmaßnahmen zwischen Gehweg und Fahrbahn ist im Sinne einer straßenraumwirksamen Begrünung und im Sinne der Klimawandelanpassung, durch raumwirksame Bepflanzungsmaßnahmen mit Bäumen, Sträuchern, Blumen etc. begrünt auszubilden, gärtnerisch und ökologisch wirksam zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Anmerkung:

Unter „einer gärtnerisch und ökologisch wirksamen Freiflächengestaltung“ ist eine umweltbewusste, naturnahe Gestaltung und Pflege von Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung, unter Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel, zu verstehen, mit dem Ziel der Förderung der Biodiversität.

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. Die Bebaubaren Bereich entsprechend des Bebauungsplanentwurfes erzeugen eine Diskrepanz mit den erhaltenswerten Bestandsbäumen (siehe Lageplan – Abb. 2).

Für das Baufeld A werden nahezu sämtliche Bestandsbäume von den Baugrenzlinien der zukünftig möglichen Bebauung berührt. Ein Ausweichen der Baugrenzlinien zugunsten der Bestandbäume würden das Grundstück 360/2 unbebaubar machen – die lt. Flächenwidmungsplan vorgegebene Mindest-Bebauungsdichte könnte nicht erreicht werden. Daher wurde unter diesen Aspekten abgewogen, diese Bäume nicht als „Erhaltenswert“ im Planwerk darzustellen.
Anmerkung: Diese Bäume unterliegen jedoch der Grazer Baumschutzverordnung und müssen daher Ersatzpflanzungen getätigt werden.

Auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.

<u>Bestandsbäume</u>

Nr.	Baumart
1	Walnuss, Stammumfang ca. 120-150 cm, Höhe 15-18 m, Kronendurchmesser 15-20 m
2	Kirsche, Stammumfang ca. 120, Höhe 15-18m, Kronendurchmesser 15-20 m
3	Nordmanntanne
4	Walnuss, Stammumfang 80-100 cm, Höhe 15-20, Kronendurchmesser 15-20 m
5	Birke, Stammumfang ca. 80 cm, Höhe 15-20 m, Kronendurchmesser 15-20 m

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

Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 erfasst und beurteilt[1] und dient als Basis für weitere Planungen. Die Klassifizierung erfolgt im Ampelsystem. Vor allem die in Grün verzeichneten Bäume bzw. deren Standorte werden als besonders wertvoll und erhaltenswert eingestuft und sind vom Planungsteam in alle weiteren Planungsprozesse miteinzubeziehen.

[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

Abb. 2:
Auszug aus der Stellungnahme von der Abteilung Grünraum und Gewässer mit der GZ: A10/5 – 24982/2025-02
Lageplan der Bestandsbäume

Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen, sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährer Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig – 1.Ordnung) darzustellen.
Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.
Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

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

Pflanzungen, Bäume

- Entlang der Tyroltgasse:
  Das Grüne Netz Graz beinhaltet die Vorgabe, entlang der Tyroltgasse im Südwesten, die Grünverbindungen aufzuwerten und zu verbessern. Dies soll durch eine straßenraumwirksame Baumreihe in der Vorgartenzone erfolgen. Dazu ist eine Vorgartenbreite von mindestens 6 m erforderlich.

- Entlang der Karl-Morre-Straße:
  Das Straßengrundstück weist eine komfortable Breite zwischen 11 und 15 m auf, die den Aufbau einer beidseitigen Straßenbaumreihe, kombiniert mit Parkplätzen, zulässt.

- Entlang der Reininghausstraße:
  An der Reininghausstraße 65 wurde die Gebäudeflucht nach innen versetzt und davor, an der Grenze zum öffentlichen Gut, eine Baumreihe aufgebaut. Dieses Muster soll in Richtung Westen zum gegenständlichen Bebauungsplangebiet fortgeführt werden. Die Einrückung orientiert sich auch am Platzbedarf für den Straßenquerschnitt. Etwaige Bedarfe für Radwege, ÖV-Haltestellen und Hauseinfahrten sind einzukalkulieren.
  Vorgeschlagene Baumart: Platane
  Baumabstand: 8 – 10 m
  Der Platzbedarf für die Straßenbaumreihe beträgt mind. 6 m von aufgehendem Mauerwerk bis zur angrenzenden befestigten Fläche (= 4,5 m Abstand von Baumstamm zum Mauerwerk + 1,5 m von Baumstamm zu befestigter Fläche auf der anderen Seite. Diese Abstände sind notwendig für ein adequates Dickenwachstum des Baumstammes und die Entwicklung eines nachhaltigen Baumstandortes. Alternativ kann mittels unterirdischer Baumstandorterweiterung („Stockholmsubstrat/Schwammstadtsystem“) punktuell mehr Oberfläche versiegelt werden.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden.

Zusätzlich zu den im Planwerk verordneten Baumpflanzungen ist in ungefährer Lage, pro angefangenen 250 m² unbebauter Baufeld- bzw. Bauplatzfläche ein Baum aus Anlage 3 der Grünflächenfaktor-Verordnung zu pflanzen.

In Analogie zu aufgehendem Mauerwerk sind Baugrenzlinien für Untergeschoße und Tiefgaragen darzustellen, der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen beträgt mind. 2,5 m.

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

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

Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen.
Die Baumauswahl und Positionierung ist mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Vorfeld abzustimmen.

<u>Der Grünflächenfaktor ist zu berücksichtigen.</u>

<u>Dachbegrünung:</u>
Flachdächer und geneigte Dächer bis 10 °, ab einer Größe von 60 m², sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.
Für extensive Begrünung ist eine Substrathöhe von mind. 15 cm vorzusehen. Das gilt auch bei Einschichtaufbau (Vegetationstragschicht mit Drainfunktion).

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

Tiefgaragen
Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und intensiv zu begrünen (Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume).
Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50,0 m³ pro Baum soll berücksichtigt werden. Eine Unterschreitung kann nur in Abstimmung mit der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer erfolgen. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

Hinweis: Information zum Wurzelraumvolumen usw., bzw. „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“ sind auf der Homepage der Abteilung für Grünraum und Gewässer abrufbar:
https://www.graz.at/baumschutz

Geländeveränderungen/Stützmauern
Die Höhenbegrenzung von 0,5 m regelt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes einen behutsamen Umgang mit dem natürlichen Gelände.
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 Baufeld/Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von max. 0,50 m zulässig. Diese sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen.
Grobsteinschlichtungen, die unter anderem aus dem Wasserbau stammen, werden dort verwendet, wo eine raue Verbauung gewünscht ist. Diese sind jedoch weithin sichtbar und sind aus der Perspektive des Landschafts- und Ortsbildschutzes abzulehnen. Auch die Verwendung von Löffelsteinen führt aufgrund der Kleinteiligkeit der Elemente und der Inhomogenität (zwischen Beton und Erde) zu unbefriedigenden Ergebnissen.

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

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

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrzufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden- und gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenden 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

7. SONSTIGES

Zu § 9 Bestehende Gebäude

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

Die sowohl im 4.0 STEK als auch im 1.0 RLB festgehaltene städtebauliche Zielvorstellung, sieht i. a. die Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume und die Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen vor.
Dabei zielt der Bebauungsplan auf eine Konzentration der Baumassen entlang der Reininghausstraße ab – straßenraumbildende Bebauung

Die angestrebte städtebauliche Struktur beruht auf einer klaren Gliederung zwischen der straßenbegleitenden, raumbildenden Bebauung und den davon abgeschirmten Innenhöfen. Während die Bebauung den öffentlichen Straßenraum fasst und unterschiedliche Raumfolgen ausbildet, dienen die Innenhöfe als ruhige, begrünte und gemeinschaftlich nutzbare, zusammenhängende Frei- und Erholungsräume.
Eine zusätzliche oder bestehende Innenhofbebauung würde diese Funktion durch eine Zergliederung der Grünflächen sowie zusätzliche Nutzungskonflikte beeinträchtigen. Zudem würden Belichtung, Besonnung, Durchlüftung und Begrünbarkeit der Hofbereiche eingeschränkt. Der Ausschluss der Innenhofbebauung dient daher der Umsetzung der Zielsetzungen von STEK und RLB sowie der dauerhaften Sicherung ausreichend großer, lärmgeschützter und für alle Bewohner:innen zugänglicher Grün- und Freiflächen.
Daher wird von der Möglichkeit bestehende Innenhofbebauungen weiterzuentwickeln verzichtet, da dies den städtebaulichen Zielvorstellungen aus den übergeordneten Planungsinstrumenten widerspricht. Straßenseitig bestehende Gebäude können sich innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien weiterentwickeln.

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

Einfriedungen:
Einfriedungen zur Straße sollen eine eindeutige, nicht übertretbare, aber sichtdurchlässige Grenze darstellen. Eine Höhe von 1,5 m hat sich bewährt. Bei dieser Höhe 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.
Private Freiräume sind beim ggst. Bereichstyp häufig auch Teil der Freiraumstruktur. Die Übergänge zwischen öffentlichen, siedlungsöffentlichen und privaten Freiräumen sollten durch die Schaffung von abgestuften Raumfolgen gewährleistet werden.
Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll sehr hohe, den Ausblick einengenden Situationen vermeiden. Die Einschränkungen sollen unter Berücksichtigung des individuellen Abgrenzungsbedürfnisses in einem akzeptablen Rahmen gehalten werden.
Eine überwiegende Transparenz (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe von 1,50 m bzw. 1,80 m) ist über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich.
Eine abschnittsweise Verringerung der Blickdurchlässigkeit in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstückslänge bzw. zur dahinterliegenden zu schützenden Nutzung (Schwimmbad, Terrasse u.dgl.) ist zulässig, wenn im verbleibenden Bereich entsprechend höhere Transparenzen umgesetzt werden. Der Gesamtbezugswert (> 50 % bezogen auf die durchgehende Zaunhöhe) bleibt davon unberührt und muss erfüllt werden.
Partieller Sichtschutz ist im Nahbereich des Hauses bzw. im Inneren des Grundstücks (bezogen auf alle Grundstücksgrenzen) zulässig, sofern dieser nicht das Straßenbild dominiert.

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.

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

Gemäß § 3 Abs 13 der Begriffsbestimmungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind die Formate von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen wie folgt festgelegt:
- Kleinstformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bis 0,5 m² Ansichtsfläche
- Kleinformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von 0,5 – 4,99 m² Ansichtsfläche

„Kleinformat“: Kleinformatige Werbeflächen bis 4,99 m² sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit

bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.

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

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

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

Lärmschutzwände:
Der Bebauungsplan reagiert mit der Stellung der straßenseitigen Gebäude auf die Lärmimmissionen. Durch eine Blockrandähnliche Bebauungsstruktur, vorwiegend entlang der Reininghausstraße, können straßenabgewandte, ruhige Höfe geschaffen werden. Daher sind Lärmschutzwände nicht erforderlich. Darüber hinaus entspricht eine Schallschutzwand nicht den prägenden Gestaltungsmerkmalen der Umgebung. Die Maßnahme würde daher einen ortsuntypischen Fremdkörper darstellen.
Die Errichtung von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden ist nicht zulässig.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.48.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2026-09-08T08:32:15+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.