

GZ.: A14-GZ.: 026853/2026/0006

Bearbeiter:
 DIⁱⁿ Angelika Kohlbach

05.47.0 Bebauungsplan

Graz, 8.07.2026

„Prankergasse – Kindermannngasse -Lidlsdorfasse – Ungergasse- Idlhofgasse“

Dok: Bebauungsplanung/05.47.0

V. Bez., KG Gries

Entwurf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die ÖWG möchte als Eigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. 688, 689, 691/1, 691/4, 691/7, 691/8 und 690/3 der KG Gries, mit einer Gesamtfläche von 6.350 m² eine Wohnbebauung entwickeln.

Mit der Bauungs- und Freiraumstudie „Gries Nord“ existiert eine Grundlage für Entwicklungsüberlegungen im Gebietsbereich.

Das Planungsgebiet des Bauungsplanes umfasst das Gebiet „Prankergasse – Kindermannngasse -Lidlsdorfasse –Ungergasse- Idlhofgasse“ und weist gesamt eine Größe von ca. 17.900 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bauungsdichte von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Laut dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF liegt das Planungsgebiet in einem Innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet: „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“.

Ziel des Bauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe. Die bereits vorhandene historische Blockrandbebauung soll weiterentwickelt bzw. verstärkt werden und dabei die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt werden.

Durch die Anlage einer in Verlängerung der Lidlsdorfasse verlaufenden öffentlichen Parkfläche mit Durchwegung sollen 2 getrennte Hofbauungen konzipiert werden. Die öffentliche Parkfläche dient dabei als Puffer zwischen den beiden Hofbauungen und soll für den umliegenden Gebietsbereich einen Mehrwert generieren. Im südlichen Bereich soll die mit einer Feuermauer als Ansatz vorhandene Blockrandbebauung entlang der Lidlsdorfasse bis zur Idlhofasse verlängert werden. Im Norden ist im Falle einer Neubauung ebenso eine Entwicklung in Form einer Blockrandbebauung mit Schaffung eines zentralen, durchgrüneten Innenhofes vorgesehen. Hier ermöglicht der Bauungsplan jedoch ebenso den Zu- und Umbau der bestehenden historischen Vorstadtbebauungen im Bereich der Prankergasse. Damit können die ortsbildprägenden Altbestände des ehemaligen Brauhauses oder der Destillerie im Bereich der Prankergasse – Ecke Idlhofasse erhalten und revitalisiert werden.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Bebauungs- und Freiraumstudie Gries Nord durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 8. Juli 2026 über die beabsichtigte Auflage des 05.47.0 Bebauungsplan Entwurfes „Prankergasse – Kindermannngasse - Lidlhofgasse – Ungergasse- Idlhofgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22. Juli 2026.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 23. Juli 2026 bis zum 24. September 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraumes vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Gries. Das Gebiet ist im Norden von der Prankergasse, im Osten von der Kindermannngasse, im Süden von der Ungergasse und im Westen von der Idlhofgasse umgeben. Mittig schneidet die Lidlsdorfasse als kurze Sackgasse in das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 17.900 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2024):
Auszug aus den
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.



Luftbild 2 (2024) mit
Kataster:
Auszug aus den Geo-
Daten-Graz ©
Stadtvermessung

Grundstücke nach
grundbücherlichen
Eigentümer:Innen
farblich differenziert
dargestellt.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich
„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



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

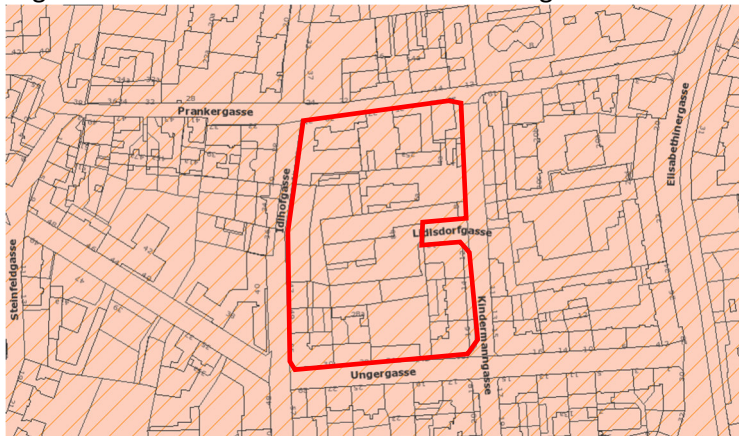
Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

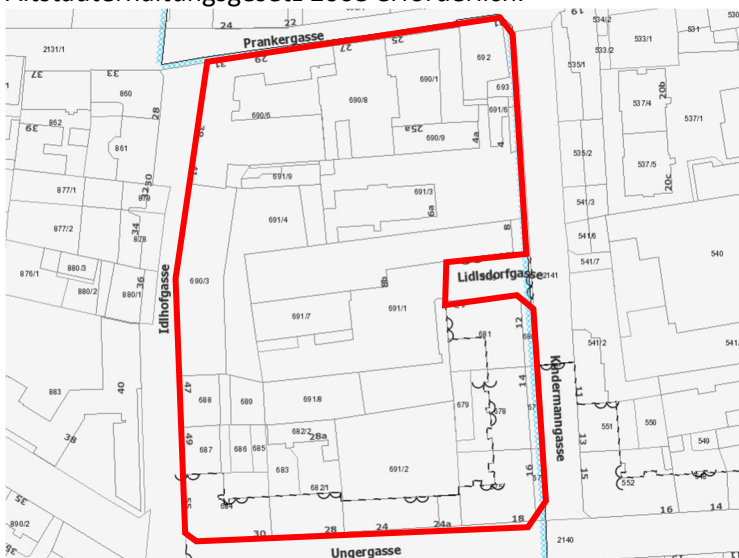
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt und der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

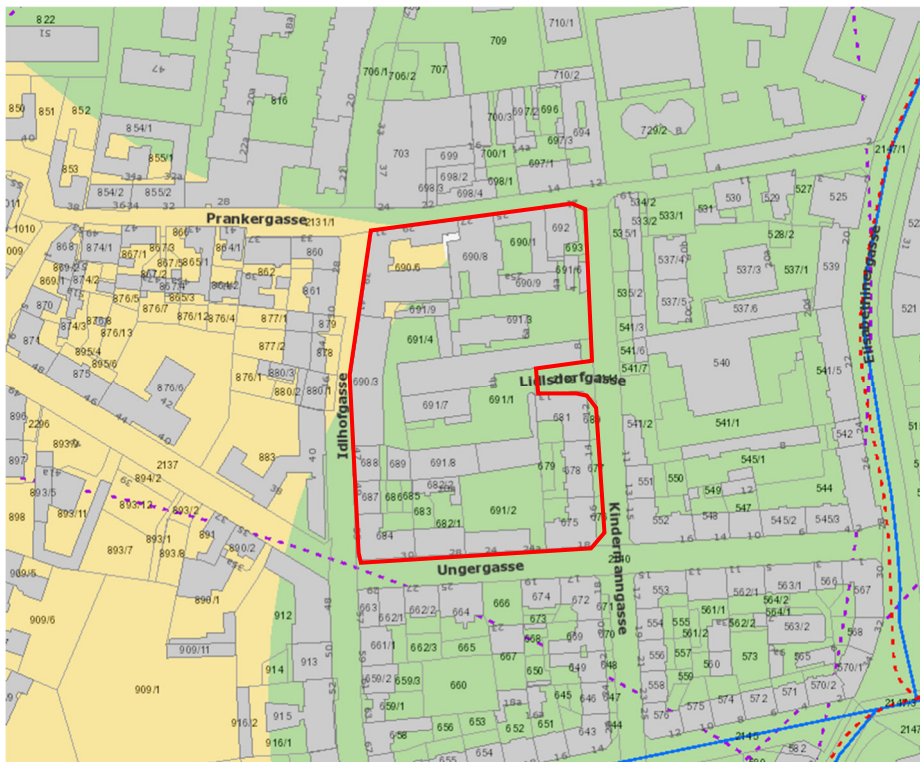
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Teile des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III.
Innerhalb der Altstadtschutzzonen ist die Erstellung eines Gutachtens gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Lage groÙteils in der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie): grüner Bereich „Innerstädtische Bedienqualität“

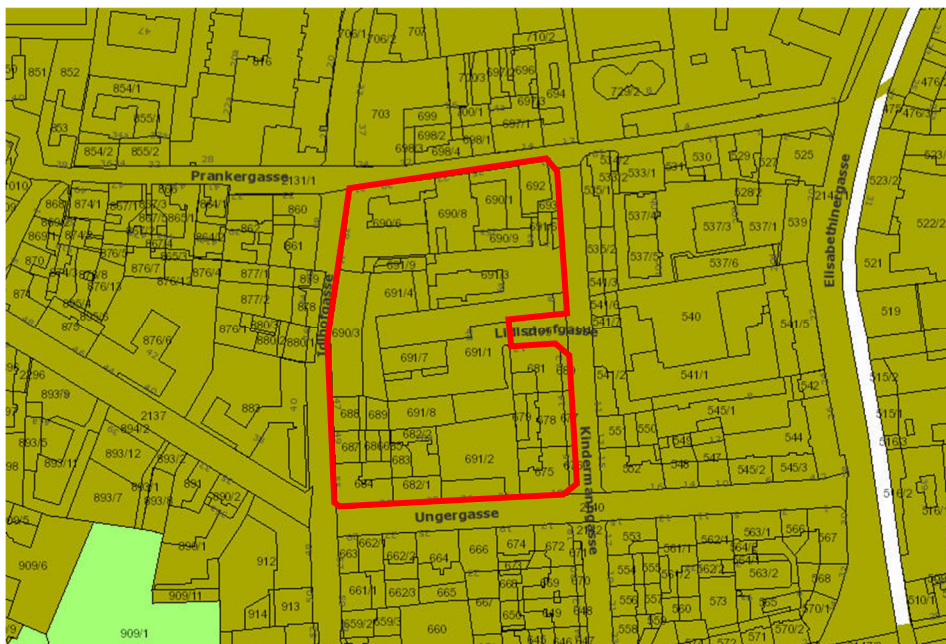
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kleiner nordwestlicher Bereich liegt in der Kategorie 4 (300 m Radius-Luftlinie): - „Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“

Intervalle bis 10-20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 3 Murvorstadt Lend - Gries



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik:

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

Festlegungen:

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

Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp:

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

Teilraumgliederung § 8

Teilraum 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

Zielbeschreibung

- Erhalt und Fortführung des eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzips; geeigneter Bereichstyp ist überwiegend die Blockrandbebauung/hofbildende Bebauung
- Möglichst geschlossene Bebauung mit Innenhöfen (Straßenraumfassung, Freiraumsicherung, Immissionsschutz)
- Nutzung der Konversionspotenziale, schwerpunktmäßig im Bereich abgenutzter oder brachliegender Betriebsgebiete
- Erhöhung des Grünanteils, insbesondere durch Vorschreibung von siedlungsöffentlichen Freiräumen
- Schaffung weiterer öffentlicher Freiräume, Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen

Keine weiteren Festlegungen im Teilraum

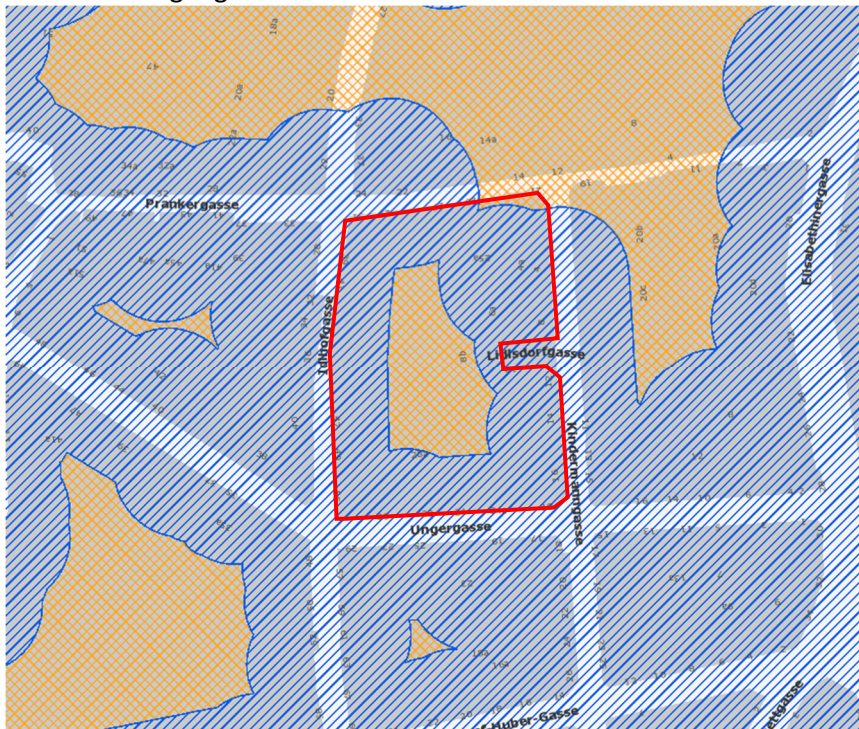
Gestaltung der Werbe-, Ankündigungseinrichtungen außerhalb der Altstadtschutzzone (III):

Schriftzüge, Kleinstformat (bis 0,5 m²) und Kleinformat (bis 5,0 m²)

Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5 m

Sachbereichskonzept Energie:

Gemäß Wärmeatlas – Potentielle Fernwärmeversorgungsgebiete liegt das Planungsgebiet im Verdichtungsgebiet (blaue Schraffur) bzw. Erweiterungsgebiet (orange Schraffur) für leitungsgebundene Wärmeversorgung.

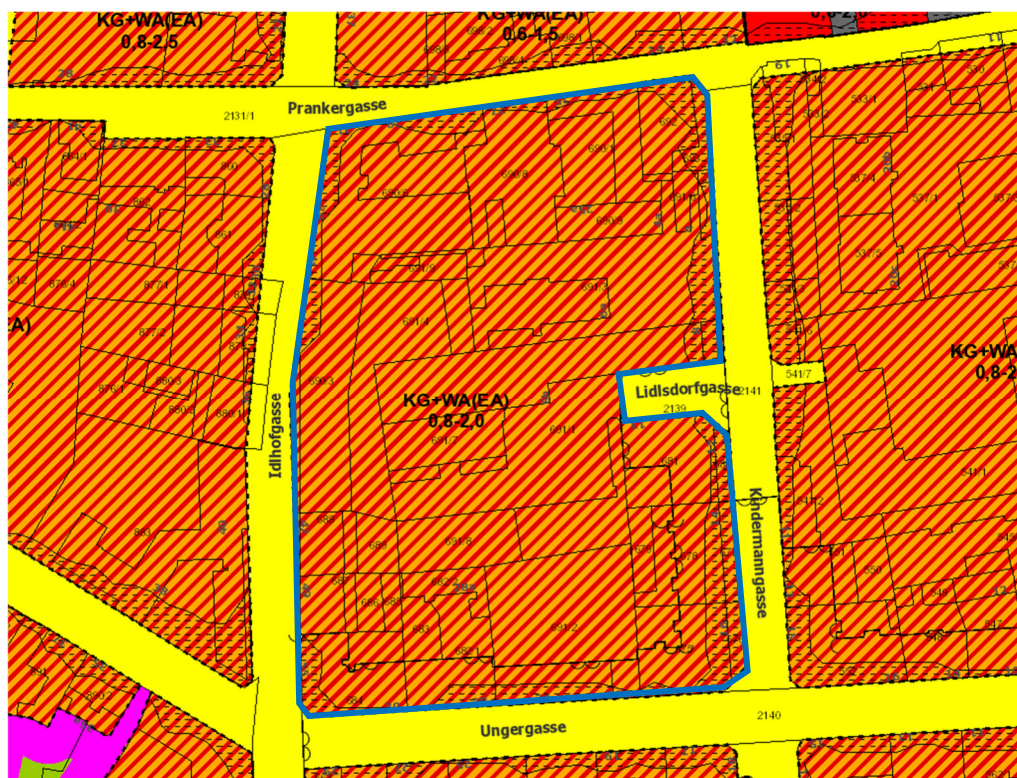


Auszug aus dem Sachbereichskonzept Energie.

Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

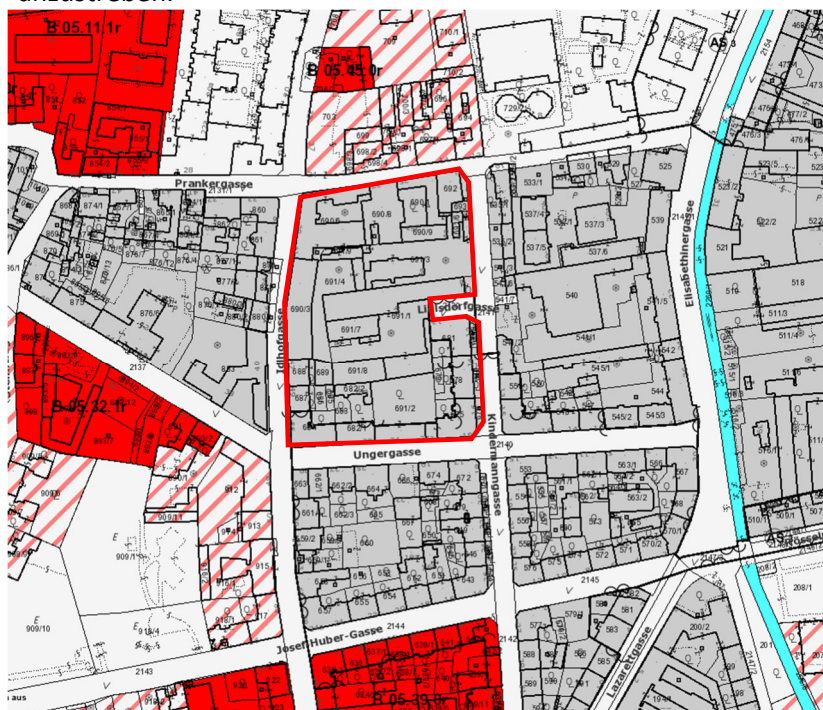
Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Innenhöfe und Vorgärten:

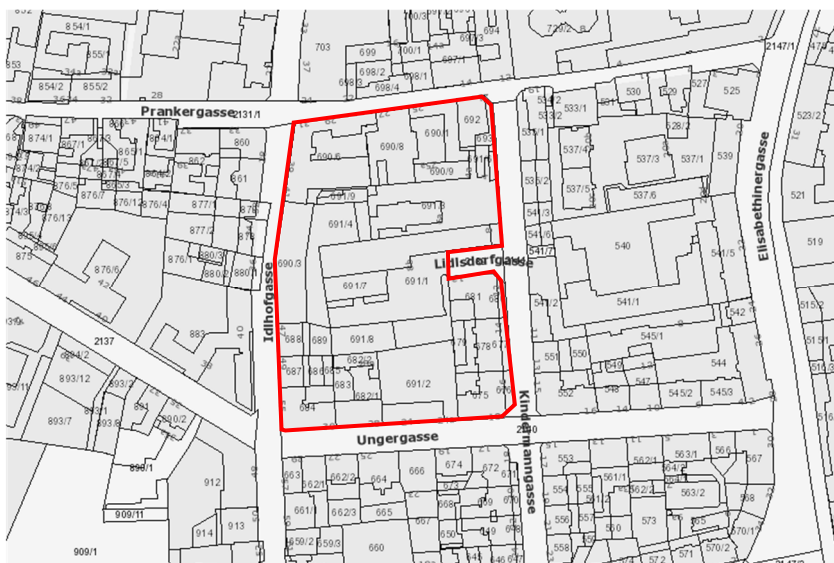
- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs 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 anzustreben.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.08 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet:

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idGF LGBI. Nr. 73/2023 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.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

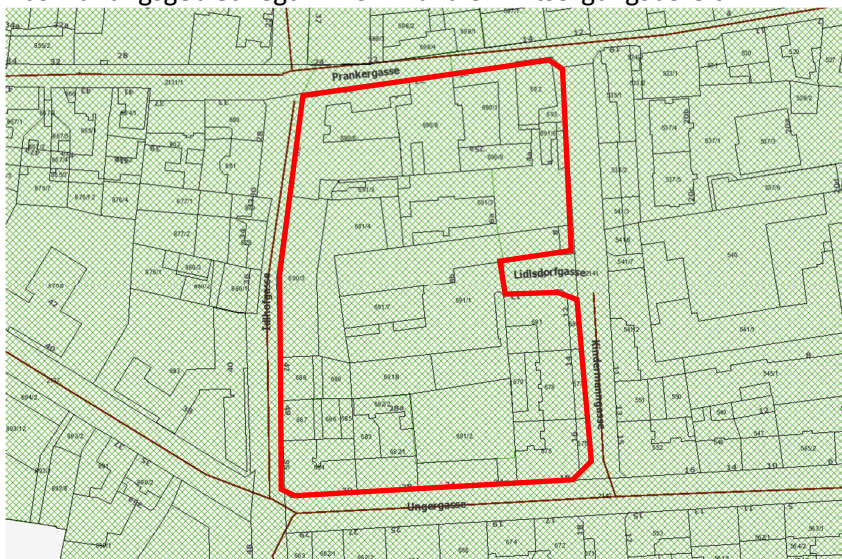


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF):

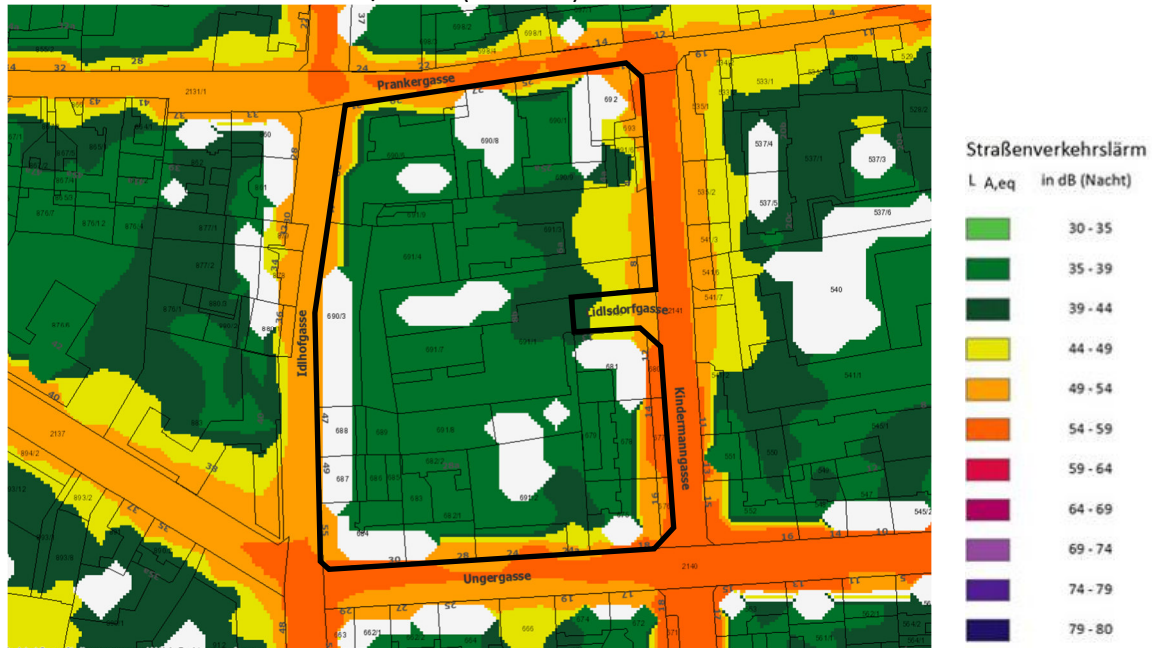
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):

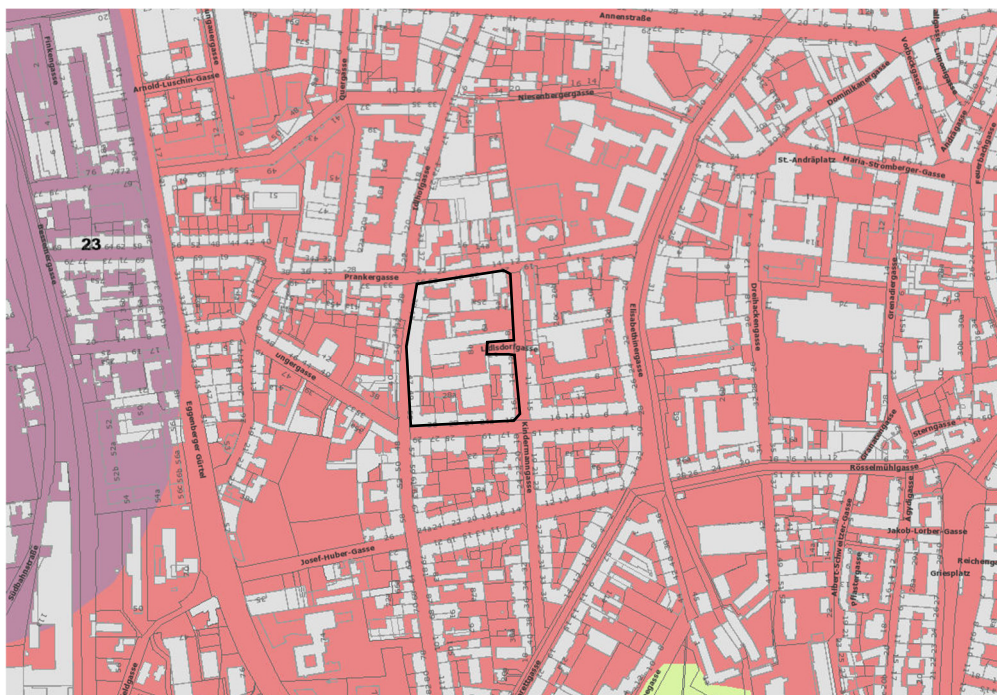


Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Stadtklimaanalyse:

Berücksichtigung von klimarelevanten Aspekten in Planungsprozessen,
z.B. Ausrichtung von Gebäuden oder Gestaltung von Freiflächen.

- Klimaanalysekarte:
Klimatop 1 – Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde,
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

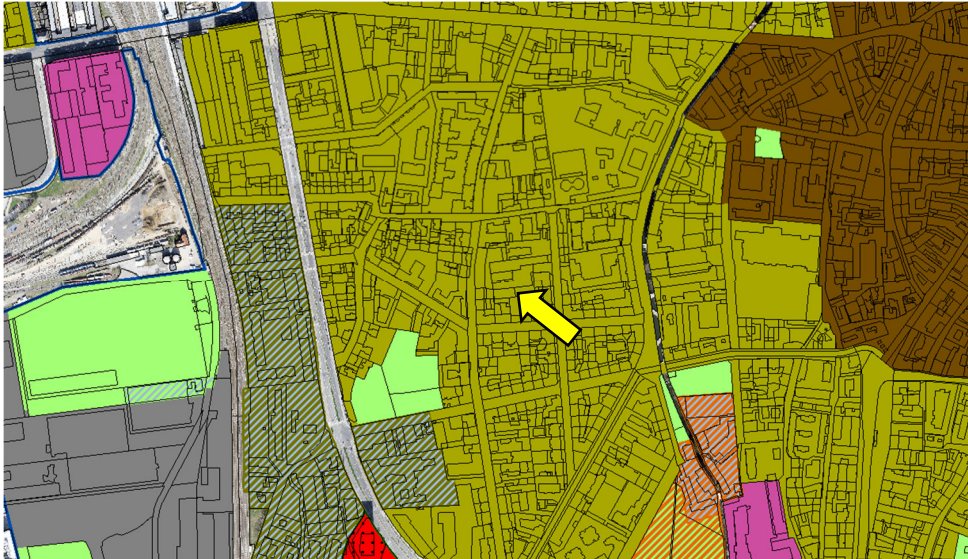


Auszug aus der
Klimaanalysekarte.

Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung
- Grünflächenfaktor Verordnung:



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Bereichstypenplan für
Grünflächenfaktor
Der Pfeil markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Bereichstyp: Blockrandbebauung

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

· **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Gries und wird von der „Prankergasse – Kindermannngasse -
Lidlsdorfasse – Ungergasse- Idlhofgasse“ begrenzt.



Luftbild 2 (2024): Schrägaufnahme aus den Geo-Daten-Graz (Measuree Graz 2024) ©Stadt Graz –
Stadtvermessung Blick in Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Während im südlichen Bereich eine klare städtebauliche Struktur mit historischer Blockrandbebauung vorhanden ist, zeigt sich der mittlere Bereich bis Norden mit einer Mischung aus hallenartigen Strukturen von betrieblich genutzten Liegenschaften und kleinteiligen, teils hofbildenden Vorstadthäusern mit starken Straßenraumbezug.

Die Liegenschaften mit betrieblichen Nutzungen weisen ein hohes Maß an versiegelten Flächen und Baukörper unterschiedlicher Dimensionen, Ausrichtungen und Höhenentwicklungen auf, wodurch dem Gebietsbereich ein sehr heterogener Charakter verliehen wird.



Luftbild 3 (2024): Schrägaufnahme aus den Geo-Daten-Graz (Measuree Graz 2024) ©Stadt Graz – Stadtvermessung Blick in Richtung Westen. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

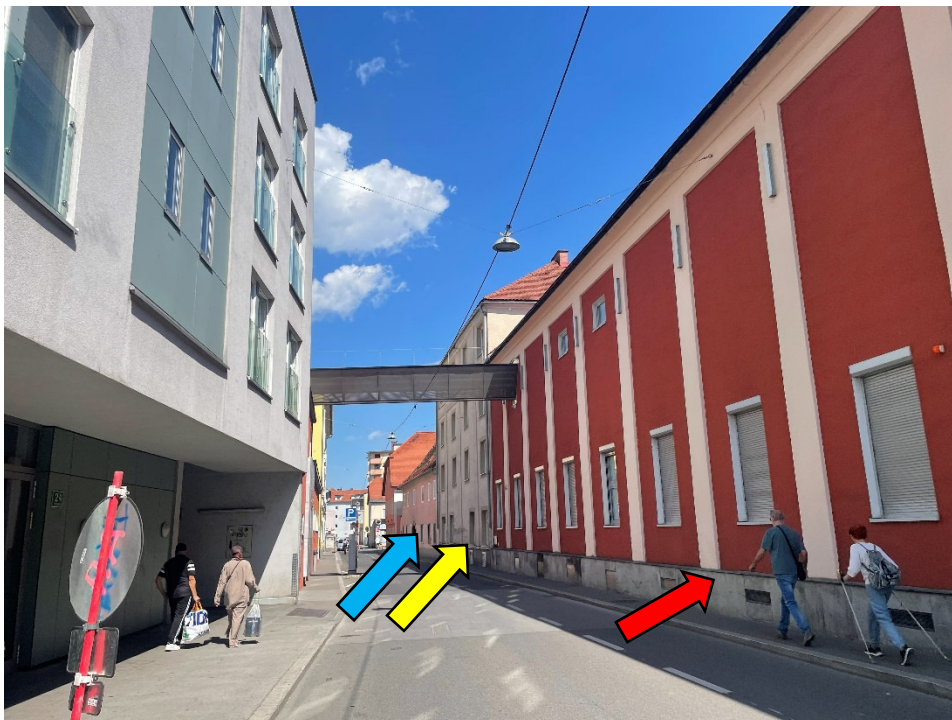


Foto 1: Prankergasse:
Blick Richtung Osten:
Roter Pfeil zeigt auf die
ehemalige Destillerie
Bauer: Idlhofgasse 39, 41
– Prankergasse 29 und
31, gelber Pfeil zeigt auf
die Liegenschaft
Prankergasse 27 und der
blaue Pfeil auf die
Liegenschaft
Prankergasse 25.

Prankergasse: Im Eckbereich zur Idlhofgasse befindet sich ein Teil des Gebäudekomplexes einer ehemaligen Destillerie mit 2 Geschossen. Die Liegenschaft Prankergasse 29 weist 4 Geschosse auf.



Foto 2: Idlhofgasse – Kreuzung Prankergasse: Blick Richtung Süden:
 Roter Pfeil zeigt auf die ehemalige Destillerie: Idlhofgasse 39, 41 – Prankergasse 29 und 31,
 gelber Pfeil zeigt auf die Liegenschaft Idlhofgasse 47

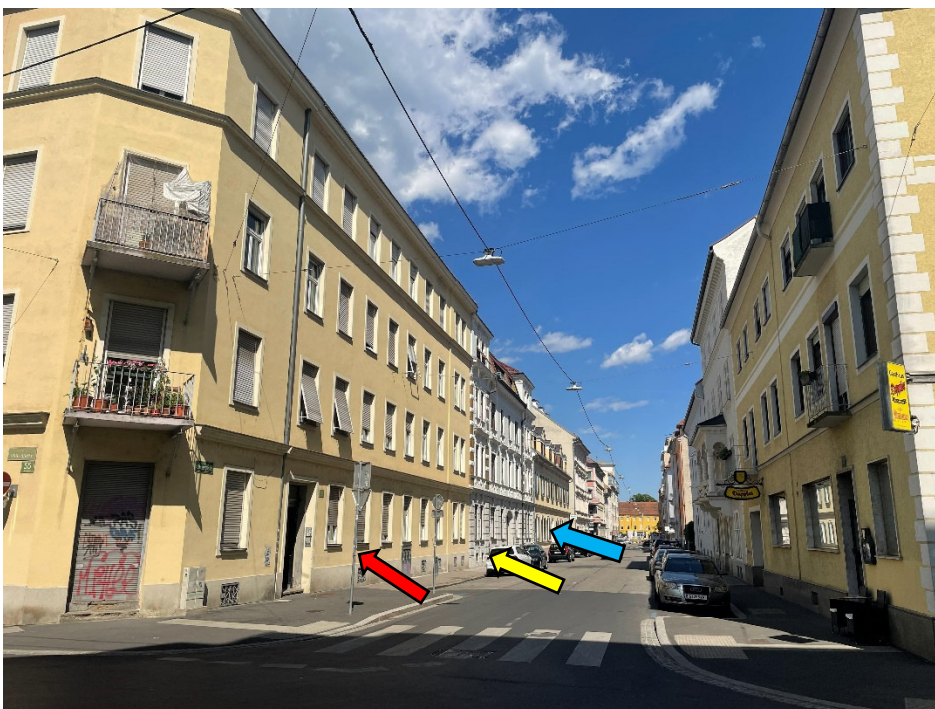


Foto 3: Unergasse – Kreuzung Idlhofgasse: Blick Richtung Osten:
 Roter Pfeil zeigt auf das Eckhaus: Idlhofgasse 55 – Unergasse 30, gelber Pfeil zeigt auf
 Unergasse 28 und blauer Pfeil auf Unergasse 24.



Foto 4: Kindermannngasse: Blick Richtung Süden:
 Roter Pfeil zeigt auf das Haus:Prankergasse 29,
 gelber Pfeil zeigt auf Kindermannngasse 4 und blauer Pfeil auf das Eckhaus Kindermannngasse 12 und 13.

Kleinträumige Umgebung:

Im Norden:

Die nördliche Seite der Prankergasse zeigt eine Mischung aus Blockrandbebauung und gewerblichen Nutzungen mit starken Straßenraumbezug, wobei sich hofseitig eine heterogene Bebauungsstruktur mit hallenartigen, niedrigen Gebäuden und einem hohen Ausmaß an befestigten oder verdichteten Flächen entwickelt hat. Prägnant zeigt sich das Haus Prankergasse 14 als einzelnes gründerzeitliches Gebäude mit 3 Altgeschossen. Im Eckbereich zur Idlhofgasse befindet sich ein 4 – 5-geschossiges Wohngebäude: Idlhofgasse 33 und 27 / Prankergasse 24 aus jüngerer Vergangenheit mit einem gänzlich überplatteten Garagengeschoss und einer 3-geschossigen Hofbebauung. Im Nordosten befindet sich das weiträumige Areal des Krankenhauses der Elisabethinen.

Im Osten:

Die östliche Seite der Kindermannngasse weist eine heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Während gegen Süden eine großteils historische, straßenraumbildende Blockrandbebauung und begrünten Hofflächen vorhanden ist, zeigt sich im nördlichen Bereich entlang der Kindermannngasse eine rudimentäre Bebauung mit großteils versiegelten Flächen ohne besonderen Straßenraumbezug. In 2. Reihe prägt ein frei stehender Wohnblock mit bis zu 9 Geschossen aus den 60er Jahren und ein großflächiger, gewerblicher Hallenkomplex das Straßenbild. Den Abschluss bildet gegen Norden zur Prankergasse ein kleinteiliges Vorstadthaus.

Der Süden:

Die südliche Seite der Ungergasse zeigt sich mit einer klassischen Blockrandbebauung mit 2 bis 4 Geschossen und Satteldächern, wobei eine mittige Liegenschaft eine Baulücke mit Hofbebauung aufweist.

Der Westen:

Die westliche Seite der Idlhofgasse zeigt sich mit einer eher neuzeitlichen, geschlossenen Bebauung mit bis zu 8 Geschossen. Mit Ausnahme von 2 historischen Häusern im Nahbereich zur Prankergasse weisen die Gebäude Flachdächer oder flach geneigte Dächer auf.

- **Topografie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

- **Baumbestand**

Laut einer Stellungnahme der Abteilung Grünraum- und Gewässer vom 11.05.2026 sind in der Vorgartenzone in der Kindermannngasse 2 schutzwürdige Bäume vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Hainbuche und einen Bergahorn.

Für den gesamten Baumbestand des Planungsgebietes gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

- **Gebäudebestand**

Im südlichen Bereich zeichnet sich das Planungsgebiet durch gründerzeitliche Blockrandbebauung entlang Teilen der Kindermannngasse, der Ungergasse und Teilen der Idlhofgasse aus.

Die Gebäude weisen bis zu 4 Geschossen mit Altgeschosshöhen und teils repräsentativen Erdgeschosszonen auf. Die Fassaden sind insbesondere bei den Häusern Kindermannngasse 14, 16 und Ungergasse 18, 28 und 30 gemäß einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung reich gegliedert. Die Häuser Kindermannngasse 12, 14 und 16 weisen eine charakteristische Vorgartenzone mit ca. 4 m auf.



Foto 5:
Kreuzungsbereich Ungergasse /
Kindermannngasse,
Eckhaus Ungergasse 18 /
Kindermannngasse 16 (roter Pfeil),
Kindermannngasse 14 (gelber Pfeil)
Blick Richtung Nordwesten



Foto 6:
Kreuzungsbereich
Kindermannngasse -
Lidlsdorfgasse
Eckhaus Kindermannngasse 12
/13 (roter Pfeil)

Blick Richtung Südwesten

Der Norden zeigt sich mit vorstädtischer, dichter Bebauung mit (ehemalig) vorrangig gewerblich genutzten Gebäuden. Die Gebäude sind straßenraumbildend und weisen 2 – 4 Geschosse mit Satteldächern auf. Hofseitig bildeten sich kleine Innenhöfe, welcher bei dem Gebäude Prankergasse 25 (ehemaliges Brauhaus) einfache Pawlatschen aufweist. Prägend ist dabei das Eckgebäude der ehemaligen Destillerie Bauer im Bereich Idlhofgasse – Prankergasse.



Foto 7:
Kreuzungsbereich Idlhofgasse –
Prankergasse,
Blick Richtung Südosten

Gebäudekomplex ehemalige
Destillerie „Idlhofgasse 39, 41 –
Prankergasse 29 und 31 (roter
Pfeil)

Von der Lidlsgasse und Kindermanngasse werden (meist ehemalige) gewerbliche Betriebe erschlossen. Das Gebiet weist Gebäude mit 1 bis 3 Geschossen auf und ist weitgehend versiegelt. Die Ausrichtung der Gebäude ist annähernd orthogonal. Entlang der Idlhofgasse schließt dieser Bereich mit einem niedrigen, hallenartigen Gebäude ohne straßenseitige Fassade ab.



Foto 8:
Lidlsgasse: Blick Richtung Westen.
Roter Pfeil zeigt auf Kindermanngasse 8,
gelber Pfeil zeigt auf Kindermanngasse 8b
und blauer Pfeil auf Eckgebäude
Kindermanngasse 12 / 13.

· **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmungsplan- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

· **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Städtischer Kindergarten Niesenbergergasse— Niesenbergergasse 37, Entfernung ca. 300 m
- GiP Kindergarten und Kinderkrippe Elisabethnergasse, Elisabethnergasse 31, Entfernung ca. 300 m
- Kinderfreunde Kindergarten Josef-Huber-Gasse, Josef-Huber-Gasse 38a, Entfernung ca. 400 m
- Pfarrkindergarten St. Andrä, St.-Andräplatz 1, Entfernung 500 m

Schulen und Horte:

- Volksschule St. Andrä, Grenadiergasse 1, Entfernung ca. 800 m
- BG / BRG Dreihackengasse, Dreihackengasse 11, Entfernung ca. 600 m
- BG / BRG Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, Entfernung ca. 600 m

Medizinische Versorgung:

Krankenhaus der Elisabethinen Graz, Elisabethnergasse 14, Entfernung ca. 400 m

Dienstleistung und Handel:

- Spar, Prankergasse 28, Entfernung ca. 100 m
- BILLA Plus, Annenstraße 65, Entfernung ca. 700 m
- Nahversorger Yilmaz Akdag, Idlhofgasse 12, Entfernung ca. 200 m

Erschließung/Verkehr

Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Straßenbahnlinie Nr.1, 17, 4, 6 und 7, Haltestelle Esperantoplatz / Arbeiterkammer, jeweils ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinien Nr. 52, Haltestelle Steinfeldfriedhof, ca. 10 bzw. 20 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinien Nr. 31, 32 und 33 Haltestelle Elisabethnergasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden.

Über die angrenzenden Straßen besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen

(Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

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

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: §§ 2 – 6 - BEBAUUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe. Die bereits vorhandene historische Blockrandbebauung soll weiterentwickelt bzw. verstärkt werden und dabei die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt werden.

Durch die Anlage einer in Verlängerung der Lidlsdorfasse verlaufenden öffentlichen Parkfläche mit Durchwegung sollen 2 getrennte Hofbebauungen konzipiert werden. Die öffentliche Parkfläche dient dabei als Puffer zwischen den beiden Hofbebauungen und soll für den umliegenden Gebietsbereich einen Mehrwert generieren. Im südlichen Bereich soll die mit einer Feuermauer als Ansatz vorhandene Blockrandbebauung entlang der Lidlsdorfasse bis zur Idlhofasse verlängert werden. Im Norden ist im Falle einer Neubebauung ebenso eine Entwicklung in Form einer Blockrandbebauung mit Schaffung eines zentralen, durchgrünzten Innenhofes vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung der Prankergasse und die Errichtung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit 4 bis 5 Geschossen vor.

Im Bereich der Prankergasse weisen die vorhandenen gewerblichen und vorstädtischen Gebäude aus der ehemaligen Destillerie bzw. Reste einer historischen Brauerei bzw. Wohnnutzungen dichte kleine Innenhöfe mit einfachen Pawlatschen auf. Hier ermöglicht der Bebauungsplan alternativ ebenso den Zu- und Umbau der bestehenden historischen Vorstadtbebauungen. Damit können die ortsbildprägenden Altbestände des ehemaligen Brauhauses oder der Destillerie im Bereich der Prankergasse – Ecke Idlhofasse erhalten und revitalisiert werden.

Um diese bestehenden historische Strukturen weiter entwickeln zu können, sind für diese Gebäude (gemäß § 9 (2) Bestehende Gebäude) ebenso straßenseitige Aufstockungen und Dachgeschossausbauten möglich.

Hinweis zur Altstadtschutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Bebauungsweise § 2

Entlang der Straßen wird entsprechend der Festlegung im 1.0 Räumlichen Leitbild „Blockrandbebauung“ eine straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende Bebauung in geschlossener Bebauungsweise angestrebt. Um im Falle des Erhalts von Bestandsgebäuden mit Endgliedern reagieren zu können ist ebenso die gekuppelte Bebauungsweise möglich.

Nutzungen § 2

Der straßenseitige ebenerdige Bereich ist für die Belebung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes von Bedeutung. Daher ist im straßenseitigen Erdgeschoss das Ausmaß an Fahrradabstellräumen, Fahrradabstellbereichen, Müllräume und Technikräume auf max. 30 % der Fassadenlänge beschränkt. Ebenso soll mit dieser Festlegung die Nutzungsdurchmischung der Erdgeschosszone forciert werden.

Für den Lärmschutz der rückwärtigen Hofbereiche und zur Stärkung der Erdgeschosszone sind entlang der befahrenen Straßen nur geschlossene Fassaden möglich und offene Durchgänge sind ausgeschlossen. Entlang der Parkzone sind jedoch offene Durchgänge zum Innenhof möglich.

Wohnungsgröße § 2

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschoßwohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m². Zumindest rund 3/4 dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

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

Ungeachtet dessen wird für alle Wohneinheiten eine Mindestwohnungsgröße mit 30 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Baufelder § 3

Die Baufelder „A“, „B“ und „C“ umfassen jeweils mehrere Einzelgrundstücke, welche möglicherweise neu konfiguriert bzw. zusammengelegt werden sollen. Die einzelnen Baufelder wurden insbesondere zur einfacheren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festlegungen (Bebauungsweise, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte etc.) festgelegt.

Bebauungsgrad § 3

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zum Bauplatz definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird bei Neubauten durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt. Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 2,00 m über der Baugrenzlinie, Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von max. 5% der jeweiligen Hoffläche, sowie Liftzubauten und Kellerabgänge eingerechnet werden.

Ein Ziel der Festlegung des Bebauungsgrades im Bebauungsplan ist im Neubaufall die Hofentkernung und die Hoffreihaltung und Schaffung im Gegenzug von durchgrüntem Hofflächen.

Bebauungsdichte § 3

Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten zu erhalten bzw. weiterzudenken.

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches gemäß der im Plan als „Abbruch“ eingetragenen Gebäude), Zubauten gemäß § 9 (2) und für Dachraumausbauten zulässig.

Bei einigen Häusern sind die bestehenden Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser, welche meist auf kleinen Parzellen stehen, gibt es daher noch das Entwicklungspotential

von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan.

Die im Plan vorgesehene Dichteüberschreitung orientiert sich damit am tatsächlichen Bestand und unterstützt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Bei den Baufelder A und B ermöglicht eine mögliche Überschreitung der Bebauungsdichte die Umlegung der Baumassen auf die Baufelder A und B mit Errichtung eines dazwischenliegenden öffentlichen Parks mit Durchwegung.

Das Ausmaß der maximal möglichen Bruttogeschosfläche gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan für die Liegenschaft Gst.Nr. 688, 689, 691/1, 691/4, 691/7, 691/8 und 690/3 der KG Gries (ÖWG) entspricht dabei annähernd dem durch den Bebauungsplan offerierten baulichen Rahmen für die Baufelder A und B.

Die Liegenschaft 8, 8b und Idlhofgasse 47 der ÖWG (Gst.Nr. 688, 689, 691/1, 691/4, 691/7, 691/8 und 690/3 der KG Gries) weist eine Gesamtfläche von 6.350 m² auf. Der Bebauungsplan teilt die Liegenschaft in die Baufelder A, B und in die öffentliche Parkfläche mit Durchwegung auf.

Somit verbleiben mit Abzug der Park- und der Straßenregulierungsfläche von 1.898 m² für das Baufeld A 966 m² und für das Baufeld B 3.486 m²

Im Bebauungsplan wurde gemäß der Bebauungs- und Freiraumstudie Gries Nord für eine Neubebauung das Maximalausmaß an zukünftigen Baumassen derart festgelegt, dass der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert bezogen auf das derzeitige Bauland annähernd entsprochen wird. Aufgrund der Zuordnung der Bruttogeschosflächen auf die Nettobauplatzflächen wird sich numerisch eine Bebauungsdichteüberschreitung ergeben.

Begründet kann die Überschreitung der Bebauungsdichte durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrsanbindung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Das Baufeld C weist Bestände auf, welche weit unter dem möglichen Bebauungsdichterahmen.

Abstände § 3

Für Abstandsunterschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

Unterbaute Fläche - Grünflächenfaktor § 3

Aufgrund der komplexen Parzellenzuschnitte und um in nachfolgenden Planungen wirtschaftliche Grundrisslösungen für Tiefgaragen zu ermöglichen, wurde auf die Festlegung einer unterirdischen Baugrenzlinie für Tiefgaragen im 05.47.0 Bebauungsplan verzichtet. Durch einen Mindestanteil von 20 % nicht unterbauter Fläche pro Bauplatz wird ein Mindestanteil an Grünflächen gesichert. Auf diesen können nachhaltige Baumstandorte geschaffen werden.

Der „Grad der Bodenversiegelung“ wird in der Stadt Graz durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert. Gemäß vorliegender Verordnung zum 05.47.0 Bebauungsplan ist diese im Zuge der nachgereichten Bewilligungsverfahren verpflichtend anzuwenden und auf Basis konkreter Eireichpläne (insbesondere eines entsprechenden Außenanlagenplans) zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die entsprechende Verordnung zum Grünflächenfaktor deutlich weitreichendere Festlegungen enthält, als die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes zum „Grad der Bodenversiegelung“ und somit jedenfalls von einer Übereinstimmung mit den inhaltlichen Zielsetzungen im Sinne der Mindestvorgaben des Steiermärkischen Baugesetzes auszugehen ist.

Flugdächer / Nebengebäude § 3

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, sind pro Bauplatz Nebengebäude und Flugdächer mit einem max. Gesamtausmaß von max. 5 % der Hoffläche zulässig.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien § 4

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Die violetten Baufluchtlinien sowie die roten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden.

Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten sowie Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer und dergleichen können außerhalb der Baugrenzlinien liegen. Um die grünräumliche Qualität der schmalen Vorgärten entlang der Kindermannngasse und Parkzone zu sichern, sollen die o. a. Bauteile die Baugrenzlinie in dieser Zone nicht überschreiten

Balkone und Vordächer § 4

Balkone und Vordächer können maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien hervortreten.

Die Balkontiefe von 2 m zeigt sich als gut nutzbare, wohnungsbezogene Freifläche.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Überbordende Balkontiefen könnten die klare Struktur der Baukörper konterkarieren. Im Sinne der Begrünung und Aufenthaltsqualität helfen begrenzte Balkontiefen, dass wertvolle Frei- und Grünflächen nicht zu stark verschattet oder überbaut werden.

Entlang der Straßen und entlang der Park- und Vorgartenzone ist die Errichtung von Balkonen nicht zielführend, da eine Überbauung sich nachteilig auf die grünräumliche Gestaltung der Vorgärten- und Parkzone auswirkt.

Gestaltungselemente § 4

Um eine strukturelle Gliederung der Fassade zu ermöglichen, sind bei den Gebäuden mit Vorgärten oder orientiert zur Parkzone bis zu einer Tiefe von 0,3 m Gestaltungselemente, Erker, Balkone bzw. Loggien über der Baufluchtlinie zulässig.

Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer § 5

Im Planwerk wurden die maximal zulässigen Geschosshöhen eingetragen.

In der Verordnung wurden getrennt zu Steildächern und Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe- bzw. Gesamthöhen festgelegt.

Als **Höhenbezug** gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Das Gehsteigniveau bildet eine eindeutig definierte Grundlage für die Höhenfestlegung der Bebauung. Geringfügige Niveauunterschiede im Verlauf wurden in der Festlegung der Gebäude- u. Gesamthöhen berücksichtigt.

Für **Lifte und kleinere Dachaufbauten** sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Eine konkrete Definition von „kleinere Dachaufbauten“ und „geringfügige Überschreitungen“ wurde nicht direkt in der Verordnung ergänzt, sondern es wird auf die Möglichkeit verwiesen, im Rahmen von Beratungsgesprächen im Stadtplanungsamt Klarheit zu schaffen.

Zulässige Dachformen sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und flach geneigte Dächer bis 10° und Flachdächer.

Diese Vorgaben dienen der städtebaulichen Einheitlichkeit, der Einbindung in das bestehende Ortsbild und der Sicherstellung einer geordneten, gestalterisch hochwertigen Dachlandschaft.

Möglich sind klassische Sattel- und Walmdächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad, wobei die Hauptfirstrichtung parallel zu der angrenzenden Straße verlaufen soll. Vorgaben zu Dachformen dienen der städtebaulichen Einheitlichkeit, der Einbindung in das bestehende Ortsbild und der Sicherstellung einer geordneten, gestalterisch hochwertigen Dachlandschaft.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten.

In Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF verringern Dachbegrünungen den Aufheizungseffekt, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen (und dergleichen) sind auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand zur Dachkante zu errichten.

Formale Gestaltung von Gebäuden § 6

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

Laubengänge tragen nicht an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei. Das städtische Umfeld wird vielmehr von urbanen Fassaden geprägt.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von offenen Laubengängen entlang der Straße und entlang der Parkzone in Verlängerung der Lidlsgasse nicht zulässig.

Ebenso sind über die Straßenfluchtlinie vortretende Balkone, Loggien und Erker nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich dürfen Balkone hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

Hofseitige Balkone § 6

Hofseitige Balkone müssen einen seitlichen Mindestabstand entsprechend ihrer Tiefe zur Nachbargrundgrenze einhalten, um Belichtung, Belüftung und Privatsphäre zu gewährleisten.

Hellbezugswert § 6

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.).

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

Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, und dgl.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren.

Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: § 7 VERKEHRSANLAGEN

Die Anbindung der einzelnen Bauplätze erfolgt über das öffentliche Straßennetz entlang der Prankergasse, Kindermannngasse, Lidlisdorfasse, Ungergasse und Idlhofgasse.

Für das Baufeld B wurde die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage in ungefährrer Lage im Plan festgelegt.

Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die restlichen Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

PKW-Abstellplätze

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen.

Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig.

Der Stellplatzschlüssel wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung für Neubauten mit 1 PKW-Stellplatz für 70 – 80 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Dieser ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zudem beinhaltet die Stellungnahme der Verkehrsplanung ergänzend für folgende Nutzungen Stellplatzschlüssel:

Für Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen- Gruppe zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Für Verkaufsgeschäft-Nutzungen sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4 - 5 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Für Gastgewerbliche Nutzungen sind je Sitzplatz 0,1 - 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen.

Für Studentenheimnutzungen sind je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Für Hotelnutzungen sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Für Versammlungsstätten wie Theater, Konzertsäle sind je Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,05 und 0,15 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Befreiung von der Stellplatzverpflichtung § 7

Für Bauplätze unter 800 m² kann aufgrund der geringen Bauplatzgröße von der Errichtung der notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (2) abgesehen werden.

Die **Befreiung von der Stellplatzverpflichtung** gemäß § 89 Stmk. Baugesetz trägt zur Flächenoptimierung und nachhaltigen Verdichtung im innerstädtischen Bereich bei. Sie fördert eine urbane Bebauung ohne übermäßige Flächenbindung für Kfz-Stellplätze.

Die 800 m²-Grenze ist eine planungsrechtlich definierte Schwelle, die eine Abwägung zwischen Mobilitätsbedarf, Grundstücksgröße und städtebaulicher Qualität ermöglicht.

Die Mindestgrundstücksgröße ist erforderlich, weil kleinere Bauplätze aufgrund ihrer geometrischen Form – insbesondere geringer Breite und unzureichender Tiefenverhältnisse – die städtebaulich verträgliche Unterbringung von Tiefgaragenstellplätzen nicht zulassen. Die notwendige Rampen- und Zufahrtsgeometrie würde auf kleinen Grundstücken unverhältnismäßig viel Fläche beanspruchen und die Bebauung stark einschränken.

Dementsprechend besteht für das Baufeld A die Möglichkeit die erforderlichen PKW-Stellplätze lt. Stellplatzschlüssel auf dem weitaus größeren Baufeld B unterzubringen. Eine Unterbauung der Parkzone wird aufgrund der Entwicklungsmöglichkeit der Bäume ausgeschlossen.

Da der gesamte Planungsbereich in der höchsten Kategorie der öffentlichen Verkehrsanbindung liegt, ist die Erreichbarkeit durch Bus und Straßenbahn gesichert, wodurch der Bedarf an privaten Stellplätzen deutlich reduziert wird. Diese Regelung unterstützt die Ziele der Stadtentwicklung hinsichtlich klimafreundlicher Mobilität, Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und Förderung multimodaler Verkehrsangebote. Gleichzeitig wird die Versiegelung durch Stellplatzflächen minimiert und die Qualität der Freiräume verbessert.

Fahrradabstellplätze § 7

Für eine nahe und geschützte Abstellmöglichkeit von Fahrrädern erscheint es zweckmäßig oberirdische Fahrradabstellanlagen überwiegend im Gebäude zu errichten. Damit sollen wertvolle Freiflächen nicht durch ein hohes Ausmaß an Fahrradabstellplätzen belegt werden.

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung gem. Stmk. ROG § 30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15 % für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.

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

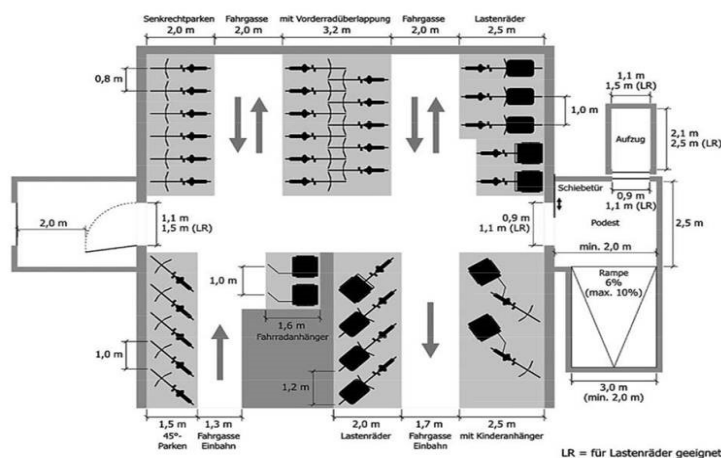


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: § 8 FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

In der neu anzulegenden öffentlichen Parkzone sind mindestens 5 großkronige und 5 mittelkronige Laubbäume gemäß der Eintragung im Plan zu pflanzen. Dabei sind geringfügige Standortabweichungen zulässig um auf Detailplanungen und Wegführungen reagieren zu können.

Die Parkzone soll nicht nur als grüner Puffer zwischen den einzelnen Innenhöfen fungieren, sondern ebenso einen grünräumlichen Mehrwert für den Gebietsbereich generieren.

Um eine langfristig gute Entwicklungsfähigkeit der Bepflanzung in der Parkzone, sowie jener in den Vorgärten sicherzustellen, dürfen diese Flächen nicht unterbaut werden.

Im südlichen Bereich sind durch die historische Bestandsstruktur der Blockrandbebauung und den geringen Erweiterungspotentialen hinsichtlich der Anteile an Grünflächen und Bäumen wenig Veränderungen zu erwarten.

Ebenso lässt im Norden der Bebauungsplan die mögliche Entwicklungen mit Revitalisierung der kleinteiligen Bestandsstruktur mit kleinen, engen Innenhöfen oder Errichtung einer Blockrandbebauung mit Schaffung eines großen Innenhofes verschiedene Grünraumqualitäten zu.

Auf plangrafische Festlegungen von Baumpflanzungen wurde daher in diesen Innenhofbereichen im gegenständlichen 05.47.0 Bebauungsplan-Entwurf verzichtet.

Für den gesamten Planungsbereich sind dennoch Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen im Bebauungsplan enthalten.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Dieser ist für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ mit 0,8 der Hoffläche definiert worden.

Die Innenbereiche der Anlage sollen als allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden.

Freiflächen und Baumpflanzungen § 8

Bei Bauvorhaben sind Freiflächen, sofern sie nicht der Erschließung (Gehwege, Terrassen) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Dies dient der Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und den Erhalt bzw. Schaffung einer möglichst großen Fläche an natürlichen Boden.

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräumen ist je 150 m² unbebauter Hoffläche zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der zu erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Zudem wurden im Plan jene erhaltenswerten Bäume entlang der Kindermannngasse eingetragen, welche eine grünräumlich bedeutende Wirkung erzielen.

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus einen visuellen Filter z.B. zu lärmbelasteten Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die erhaltenswerten Bestandsbäume daher zu schützen und zu erhalten.

Vorgartenzone § 8

Der Bebauungsplan sieht die Neuanlage von Vorgärten entlang der Kindermannngasse und entlang der Parkzone vor. Diese weisen vergleichbar mit anderen Vorgärten im Gebietsbereich eine Breite von lediglich 4 m auf.

Um eine qualitätsvolle grünräumliche Ausführung der Vorgärten zu sichern, dürfen in diesen Flächen keine Nebengebäude, Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und Flugdächer errichtet werden. Ebenso sollen diese Gärten nicht den einzelnen Wohnungen als Privatgärten zugeordnet werden.

Vegetationsschichten Tiefgarage § 8

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 m Höhe) auszuführen. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Betonkörben oder -ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig.

Stützmauern / Geländeänderungen § 8

Stützmauern dürfen 0,5 m nicht überschreiten, Geländemodellierungen wären demnach auf max. 0,5 m zu beschränken. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. In dem betreffenden Gebiet, das weitgehend eben ist, sind hohe Stützmauern aus städtebaulicher Sicht weder notwendig noch gestalterisch erwünscht. Die Begrenzung auf maximal 0,5 m dient der Sicherung eines sanften Übergangs zwischen Baukörper und Freiraum und verhindert harte Geländekanten, die das gebietstypische Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Niedrige Stützmauern ermöglichen eine bessere Einbindung in die Topografie, fördern die Durchgrünung und tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Zudem wird so vermieden, dass private Grundstücke durch massive Mauern abgeschottet oder visuell dominiert werden. Die Maßnahme unterstützt somit die Ziele der Freiraumgestaltung, der sozialen Durchlässigkeit und der städtebaulichen Integration in ein harmonisches Gesamtbild.

Elemente wie Grobsteinschichtungen und Löffelsteinmauern stammen (insbesondere aufgrund statischer Eigenschaften) aus dem Wasser- bzw. Straßenbau und sind aufgrund des daraus resultierenden grobformatigen Erscheinungsbildes sowie im Hinblick auf die geringe Eignung als Untergrund für Begrünungsmaßnahmen als Elemente der Landschafts- bzw. Gartengestaltung nicht geeignet.

Für die Gestaltung von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen zur Modellierung/Gestaltung der Freiflächen ermöglicht.

Außenanlageplan § 8

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- undstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

(siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

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

7. Inhalt des Bebauungsplanes: § 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

Ein Bebauungsplan zeigt mit den festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie Höhenfestlegungen den baulichen Rahmen für zukünftige Bauverfahren auf, jedoch zwingt nicht bestehende Gebäude abzubauen.

Die bestehenden, bewilligten Gebäude: Idlhofgasse 39, Prankergasse 31 und 29, Prankergasse 27 und 25, 25a und Kindermannngasse 2, 4 und 6a stellen historische Bestände von ehemaliger Gewerbearchitektur mit kleinen Innenhöfen dar. Damit für diese Liegenschaften eine Entwicklung mit Einbindung des Bestandes ermöglicht wird, sind Zubauten in Form von straßenseitigen Aufstockungen und Dachgeschossausbauten außerhalb der durch Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmten Flächen möglich.

Jedoch ist dafür eine Entkernung der Hofbereiche durch die im Plan als „Abbruch“ eingetragenen Gebäude bzw. Gebäudeteile erforderlich. Die Entsiegelung und Begrünung dieser Bereiche stellt nicht nur eine klimawirksame Maßnahme dar, damit kann die grünräumliche und gestalterische Funktion der Innenhöfe und Gartenzonen verbessert werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: § 10 SONSTIGES

Werbeanlagen § 10

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich der Lage und Größe dient dem Ziel einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich angebracht an der Fassade des Erdgeschosses bis zur Oberkante von 5 m zulässig.

Einfriedungen § 10

Die Festlegungen zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) entsprechen den im Planungsgebiet vorwiegend vorfindlichen historischen Zaunanlagen.

Damit werden hohe, den Ausblick einengende Situationen vermieden und eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung gesichert.

Im Falle besonderer Erfordernisse aus der Nutzung eines Gebäudes (z.B. Kindergärten usw.) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

Müllsammelstellen § 10

Müllsammelstellen sind im Sinne des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzen innerhalb der Hauptgebäude anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.47.0 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 mehrfarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und violetter 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:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)