GZ: A14-BPL-87963-2026-0006

Bearbeiter: DI Wolfgang Walder-Weissberg

## 03.28.0 Bebauungsplan

„Franckstraße – Körblergasse – Humboldtstraße - Grillparzerstraße“
III.Bez., KG Geidorf

Graz, 11.11 2026
Dok: 03.28.0_ERL_Auflage

## Auflage des Entwurfs

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14.11.2023 ersuchte die Freizeit Graz GmbH (FN 39665g), als Verfügungsberechtigte der Grundstücke 1747/16, 1747/17, 1747/18, 1747/19, 1747/20, 1747/21, 1747/22, 1747/23, 1747/27, 1748/2, KG 63103, vertreten durch Dr. Gerhard Richter und Dr. Rudolf Zahlbruckner, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.
Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 22.410 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Bearbeitungsgebiet in 2 unterschiedlichen Bereichen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 -1,4
- Sondernutzungsfläche im Freiland mit der Nutzung „Sportzentrum“

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bearbeitungsbereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan).

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
- Eignungszone §7 / Freizeit, Sport, Ökologie

**Städtebauliches Konzept**
Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 1.0 Räumlichem Leitbild im Teilraum 2 „Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini“ und ist überwiegend dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ zugeordnet. Dieser ist durch eine straßenraumbildende, weitgehend geschlossene Bebauung, durchgehende Baufluchten, begrünte Innenhöfe sowie teilweise vorgelagerte Vorgartenzonen charakterisiert. Der Bereich des Margaretenbades bildet innerhalb dieser Struktur eine Eignungszone des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für „Freizeit/Sport/Ökologie“ gemäß § 7.
Das städtebauliche Konzept verfolgt daher eine differenzierte Entwicklung des Baublocks: Entlang der öffentlichen Straßenräume soll die charakteristische Blockrandstruktur erhalten, ergänzt und in ihrer

räumlichen Wirkung gestärkt werden. Im Inneren des Baublocks steht hingegen die Sicherung des Margaretenbades als besondere öffentliche Freizeit-, Sport- und Grünraumnutzung sowie die Erhaltung zusammenhängender, barrierearmer, möglichst unversiegelter und bauplatzübergreifender Frei- und Grünräume im Vordergrund. Das ggstl. Geviert wird somit als räumliche Einheit verstanden, die sich aus einer klar gefassten baulichen Außenseite und einer überwiegend offenen, begrünten und nutzungsbezogen differenzierten Mitte zusammensetzt.

**Bebauungsstruktur und Straßenraum**
Die bestehende gründerzeitliche Blockrandstruktur bildet den maßgeblichen städtebaulichen Ordnungsrahmen. Zukünftige Entwicklungen sollen das vorhandene Bebauungsprinzip aufnehmen und die räumliche Fassung der angrenzenden Straßenräume fortführen. Baulücken und strukturelle Unterbrechungen sollen durch straßenraumbildende Baukörper geschlossen werden, sofern dadurch eine maßstäbliche Einfügung in die bestehende Bebauung gewährleistet bleibt. Eine Ausnahme davon bildet der Sondernutzungsbereich Margaretenbad an der Grillparzerstraße und der Kreuzungsbereich Franckstraße – Körblergasse.
Die an der Grillparzerstraße bestehende Unterbrechung der Häuserzeile durch das Margaretenbad ist als integraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption des 1928 errichteten Bades zu verstehen und soll daher bewusst erhalten und nicht per se durch einen baulichen Lückenschluss geschlossen werden.
Die Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien orientiert sich an den vorhandenen Straßenfluchten, den gebietstypischen Vorgartenzonen bzw. an der bestehenden Bebauung. Charakteristische Vorgärten sind als prägende Übergangsbereiche zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Bebauung zu erhalten beziehungsweise herzustellen. Sie sind überwiegend zu begrünen und von oberirdischen PKW-Abstellplätzen, Nebengebäuden und großflächigen Einbauten freizuhalten.
Die Höhenentwicklung soll sich an der bestehenden gründerzeitlichen Bebauung und den maßgeblichen Raumkanten orientieren. Dabei ist eine ruhige, zusammenhängende Trauf- und Dachlandschaft anzustreben. Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung soll in ihrer räumlichen Anordnung erhalten und langfristig gesichert werden. Die im Bebauungsplan festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien werden daher weitgehend an den bestehenden Gebäudefluchten und Baukörpertiefen ausgerichtet.

Im Kreuzungsbereich Franckstraße - Körblergasse wird künftig eine offene beziehungsweise deutlich vom Eckbereich zurückversetzte Bebauung angestrebt. Dies ermöglicht einen sensiblen Umgang mit dieser besonderen Stadtstruktur und schafft einen maßstäblichen Übergang zwischen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung und den gegliederten, stärker durchgrünten Strukturen entlang der Körblergasse. Gleichzeitig wird dadurch das bestehende Gebäude des Gastronomiebetriebes „Kornati“ als identitätsstiftender und soziokulturell wirksamer Bestandteil des Quartiers räumlich freigestellt und besser in den Stadtraum integriert. Seine Wahrnehmbarkeit, Zugänglichkeit und Wirkung als nachbarschaftlicher Begegnungsort bleiben erhalten.
Die punktuelle Offenhaltung des Blockrandes in diesem Bereich ist somit nicht als strukturelle Schwächung, sondern als ortsspezifische Weiterentwicklung zu verstehen. Sie trägt der vorhandenen Bebauungsstruktur und Maßstäblichkeit Rechnung, erhält die räumliche Aufweitung des Kreuzungsbereiches und ermöglicht zugleich eine qualitätsvolle, in angemessenem Abstand angeordnete Ergänzung der Bebauung. Die grundsätzliche Zielsetzung einer straßenraumbildenden Blockrandstruktur bleibt im übrigen Bebauungsplanungsgebiet weiterhin aufrecht.

**Nutzung und Erdgeschoßzone**
Entsprechend der Festlegung als Wohngebiet hoher Dichte gemäß § 13 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes ist die Wohnfunktion zu sichern und eine gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Bestandes zu ermöglichen. Die Nachverdichtung hat unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der vorhandenen Infrastruktur sowie der Frei- und Grünraumqualitäten zu erfolgen. Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept verlangt insbesondere die Sicherung der Innenhofqualität,

eine Verbesserung der Grünausstattung, die Beschränkung der Bodenversiegelung und die weitgehende Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen.
In den straßenseitigen Erdgeschoßzonen werden insbesondere an dafür geeigneten und öffentlich wirksamen Abschnitten nutzungsoffene Raumstrukturen vorgesehen. Neben Wohnen sollen dort gebietsverträgliche Dienstleistungs-, Büro-, Gemeinschafts-, Gastronomie- oder sonstige publikumsorientierte Nutzungen ermöglicht werden. Vor allem im unmittelbaren Umfeld des Margaretenbades können solche Nutzungen zur Belebung des Straßenraumes und zur funktionalen Verknüpfung des Bades mit dem umliegenden Quartier beitragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist daher die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
Durch erhöhte Erdgeschoßzonen kann zudem eine nutzungsoffene und – flexible Planung im Erdgeschoß gewährleistet werden. Die Geschoßhöhe der Erdgeschoßzone hat bei den Baukörpern im Neubaufall mindestens 4,00 m zu betragen

**Innenhof und Margaretenbad**
Für den Bereich des Margaretenbades, der im Flächenwidmungsplan als Sondernutzungsfläche im Freiland mit der Nutzung „Sportzentrum“ ausgewiesen ist, werden aufgrund seiner besonderen räumlichen, funktionalen und betrieblichen Anforderungen teilweise abweichende beziehungsweise ergänzende Festlegungen getroffen. Diese dienen einerseits der langfristigen Sicherung und zeitgemäßen Weiterentwicklung des Bade-, Sport- und Freizeitbetriebes und andererseits dem Erhalt der charakteristischen Frei- und Grünraumqualitäten.

Das Margaretenbad stellt als bestehende Freizeit- und Sporteinrichtung eine besondere Nutzung innerhalb des Baublocks und einen wichtigen Bestandteil der quartiersbezogenen Grün- und Freiraumversorgung dar. Die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesene Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“ dient ausdrücklich der langfristigen Flächensicherung für Freizeit- und Sportnutzungen, die Grünraumversorgung sowie für ökologische und stadtklimatische Funktionen. Die betreffenden Flächen werden daher in ihrem zusammenhängenden Charakter und in ihrer besonderen Zweckbestimmung gesichert.
Die bauliche Entwicklung wird so ausgerichtet, dass die Nutzbarkeit, räumliche Wahrnehmbarkeit und langfristige Entwicklungsmöglichkeit des Margaretenbades nicht eingeschränkt werden. Zwischen den intensiv genutzten Freizeit- und Sportflächen und den angrenzenden Wohnnutzungen können durch gestalterisch integrierte Sichtschutzmaßnahmen, verträgliche Übergänge hergestellt werden.
Der Sondernutzungsbereich Margaretenbad ist dabei nicht als gebietsfremde Innenhofnutzung, sondern als historisch bestehender, identitätsstiftender und öffentlich wirksamer Bestandteil des Quartiers zu verstehen. Ziel ist daher eine funktional ausgewogene Koexistenz zwischen Freizeitnutzung und Wohnen. Neue konfliktträchtige Nutzungen sowie zusätzliche oberirdische KFZ-Verkehrs- und Stellplatzflächen sind innerhalb des Baublockes nicht möglich.
Über die notwendigen, für das Margaretenbad erforderlichen, baulichen und betrieblichen Anlagen hinaus, soll eine zusätzliche Bebauung des Innenhofes grundsätzlich unterbleiben. Dadurch werden zusammenhängende Freiräume erhalten, die Durchlüftung des Baublockes unterstützt und eine weitere Versiegelung vermieden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorgaben des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes, Innenhöfe als ruhige, gut begrünte Räume zu sichern, gegebenenfalls zu entsiegeln und den ruhenden motorisierten Verkehr von der Oberfläche fernzuhalten.

**Freiraum, Begrünung und Klimaanpassung**
Die Frei- und Grünräume sind als zusammenhängendes System aus Vorgärten, privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Hofflächen sowie des Sondernutzungsbereiches Margaretenbad zu entwickeln. Bestehender erhaltenswerter Baumbestand ist möglichst zu sichern und durch standortgerechte Laubbaumpflanzungen zu ergänzen. Nicht mehr erforderliche befestigte Flächen sollen entsiegelt und einer ökologisch wirksamen Gestaltung zugeführt werden.
Flachdächer und nicht begehbare Dachflächen sollen – soweit dies mit der jeweiligen Nutzung vereinbar ist – begrünt werden.

**Bestandssicherung und Nachverdichtung**
Die bestehende gründerzeitliche Blockrandstruktur bildet den maßgeblichen städtebaulichen Ordnungsrahmen. Die vorhandenen Bebauungen werden im Bebauungsplan weitgehend durch entsprechende Bauflucht- und Baugrenzlinien abgebildet und damit in ihrer räumlichen Anordnung langfristig gesichert.
Künftige bauliche Entwicklungen haben sich an diesen Raumkanten sowie an der bestehenden Körnung, Höhenentwicklung und Parzellenstruktur zu orientieren.
Ein wesentliches Potenzial für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung liegt im Ausbau vorhandener, derzeit ungenutzter Dachböden. Die Aktivierung dieser inneren Entwicklungsreserven unterstützt somit eine flächensparende Siedlungsentwicklung und trägt gleichzeitig zur Sicherung der offenen und begrünten Bereiche im Blockinneren bei. Voraussetzung ist eine maßstäbliche Einfügung der Dachausbauten in die bestehende Dachlandschaft.
Hinweis: die Häuser an der Franckstraße 30-38 und Grillparzerstraße 22-4 befinden sich innerhalb der ASVK-Schutzzone. Das bedeutet, das für die baukünstlerische Qualität eines Bauvorhabens zur Einfügung in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils lt. GAEG 2008, ein Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission notwendig ist.

Ein weiteres, räumlich klar begrenztes Entwicklungspotenzial besteht im Kreuzungsbereich Franckstraße–Körblergasse. Aufgrund der dort vorhandenen offenen, kleinteiligen und stark durchgrünten Bebauungsstruktur ist anstelle einer durchgehenden Schließung des Blockrandes eine punktuelle Bebauung vorgesehen. Diese soll sich in ihrer Körnung und Höhenentwicklung an der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Umgebungsbebauung orientieren, vorhandene Grün- und Freiraumbezüge erhalten und einen maßstäblichen Übergang zur dichteren gründerzeitlichen Blockrandbebauung herstellen. Durch eine angemessene Distanz zum bestehenden Gebäude des Gastronomiebetriebes „Kornati“ bleiben dessen räumliche Eigenständigkeit, Wahrnehmbarkeit und soziokulturelle Funktion gewahrt.

Innerhalb der Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“ ist eine bauliche Weiterentwicklung ausschließlich in dem für die langfristige Sicherung und zeitgemäße Anpassung des Sport- und Freizeitbetriebes erforderlichen Ausmaß vorgesehen. Diese Entwicklung folgt nicht der Nachverdichtungslogik der angrenzenden Wohnbebauung, sondern dient der Sicherung der besonderen öffentlichen Funktion des Margaretenbades. Bauliche Maßnahmen haben sich dem Freiraumcharakter der Anlage unterzuordnen und sind flächen- und versiegelungssparend umzusetzen.

Die Nachverdichtungsstrategie des Bebauungsplanes unterscheidet somit zwischen der Aktivierung bestehender Dachräume, der funktional erforderlichen Weiterentwicklung des Margaretenbades und einer maßstäblichen punktuellen Ergänzung im Kreuzungsbereich Franckstraße–Körblergasse. Sämtliche Maßnahmen sind auf die jeweilige Bestandssituation abgestimmt und verfolgen das Ziel, zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten ohne Beeinträchtigung der prägenden Grün- und Freiraumqualitäten zu schaffen.

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen/Informationen vor:
- Stellungnahme der A 10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung
- Stellungnahme der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer:
    - Referat Grünraum und Freiraumplanung
- Stellungnahme der ASVK – Altstadt-Sachverständigenkommission.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 11.11.2026 über die beabsichtigte Auflage des 03.28.0 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 02.12.2026.

**AUFLAGE**
Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03.12.2026 bis zum 28.01.2027 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

## 3. Bebauungsplangebiet

Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 22.410 m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen bzw. Institutionen.
Grundstücksnummern: 1747/11, 1746/3, 1747/7, 1746/1, 1747/14, 1740/5, 1743/3, 1747/21, 1747/23, 1747/2, 1747/13, 1747/29, 1745/1, 1747/8, 1740/1, 1740/4, 1747/20, 1747/31, 1740/3, 1744/4, 1747/10, 1744/2, 1743/2, 1747/17, 1747/26, 1742/4, 1745/2, 1747/28, 1747/12, 1745/3, 1741, 1747/24, 1747/16, 1747/22, 1744/3, 1743/1, 1744/11, 1747/6, 1748/1, 1742/2, 1744/8, 1747/27, 1742/5, 1744/6, 1744/1, 1747/3, 1747/18, 1747/9, 1744/5, 1740/2, 1746/2, 1747/19, 1744/9, 1747/4, 1747/30, 1747/5, 1744/10,
1742/3, 1748/2, 1748/5, 1748/3, 1744/7.

Dienstbarkeiten und Servitute gemäß dem Grundbuchsauzug vom 22.09.2026:
Es besteht folgende Dienstbarkeit:
- Gehen, Fahren, über Gstk. 1748/5 für 1748/3




Katasterkarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

**4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept in 2 Bereiche:

- Wohngebiet hoher Dichte § 13
- Eignungszone §7 / Freizeit, Sport, Ökologie (Margaretenbad)



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet Das Bebauungsplangebiet.

**§ 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.

**§ 7 Eignungszonen und Freihaltezonen gem. § 22 Abs. 5 lit.4 St ROG 2010**

(1) Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Eignungszonen „Freizeit/Sport/Ökologie" dienen der Flächensicherung für eine ausreichende Grünraumversorgung der BewohnerInnen und/oder erfüllen ökologische oder stadtklimatische Funktionen. Dies sind Spiel- und Sportflächen, Parkanlagen sowie Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe, Kleingartenanlagen und dgl. Baulandausweisungen sind unzulässig.
(2) Gleichermaßen sind in den im Entwicklungsplan ersichtlich gemachten Waldflächen Baulandausweisungen unzulässig, mit Ausnahme jener Flächen, für welche die Nichtwaldeigenschaft festgestellt wird.

(3) In den im Entwicklungsplan festgelegten Freihaltezonen ist die Errichtung von Gebäuden (ausgenommen Zu- und Umbauten) unzulässig.

**§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.

**Gewässer**

[…]

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

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

**§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 Niederschlagswässer-Bewirtschaftungskonzepten in Bebauungsplanverfahren in stark betroffenen Gebieten.
- Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse.
- Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen

(23) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

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

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

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10° Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.
  Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15cm auszuführen.
  In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.
  Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig.
  Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.

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

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

- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.
- Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW – Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ausgenommen im Bereich der Präsentations- und Lagerflächen der Automobilindustrie und des Autohandels.
- Beschränkung des Versiegelungsgrades.

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

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

- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche nachzuweisen.

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

**§27**

**Siedlungsraum und Bevölkerung**

(1) Ausweisung von ausreichend Wohnbauland im Flächenwidmungsplan unter Beachtung der Potentiale der Innenentwicklung.

(2) Entwicklung neuer Wohngebiete vorrangig durch Flächenrecycling (z.B. ehemalige Gewerbe- oder Kasernenstandorte) unter Beachtung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes.

(3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:

- Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung.
- Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
- Konzentration der Außenentwicklung auf Bereiche, die infrastrukturell gut versorgt werden können.
- Lenkung des kommunalen Wohnbaus in Gebiete mit ausreichender infrastruktureller Versorgung und guter ÖV-Anbindung.

(3a) Erhöhung der sozialen Durchmischung durch Widmung von 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.

(…)

[…]

**Freizeit und Sport**

(9) Verbesserung der Freiflächenausstattung für Kinder und Jugendliche durch:
- Bedarfsgerechte Errichtung weiterer öffentlicher Kinderspielplätze.
- Ausstattung der Stadtteile mit ausreichenden Bewegungs- und Aufenthaltsräumen für Jugendliche und Spielplätzen.
- Standortsuche und -sicherung für öffentliche Spielplätze abgestimmt auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs.

(10) Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen:
- Einführung von anzustrebenden Richtwerten (m²/EW) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen
- Bevorzugte Behandlung von defizitär ausgestatteten Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte und geringen privaten Grünflächen.
- Sicherung der Erreichbarkeit aller Freizeit- und Naherholungsangebote mit ÖV, zu Fuß oder mit dem Fahrrad, weiterer Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes auch für Freizeitaktivitäten.
- Weiterer Ausbau der Mur als Freizeit- und Erholungsraum sowie für sportliche Aktivitäten in Abstimmung mit Wasserwirtschaft, Ökologie und Stadtbild.
- Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechende

[…]

**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.

[…]

**§30**

**Technische Infrastruktur und Verkehr**

(…)

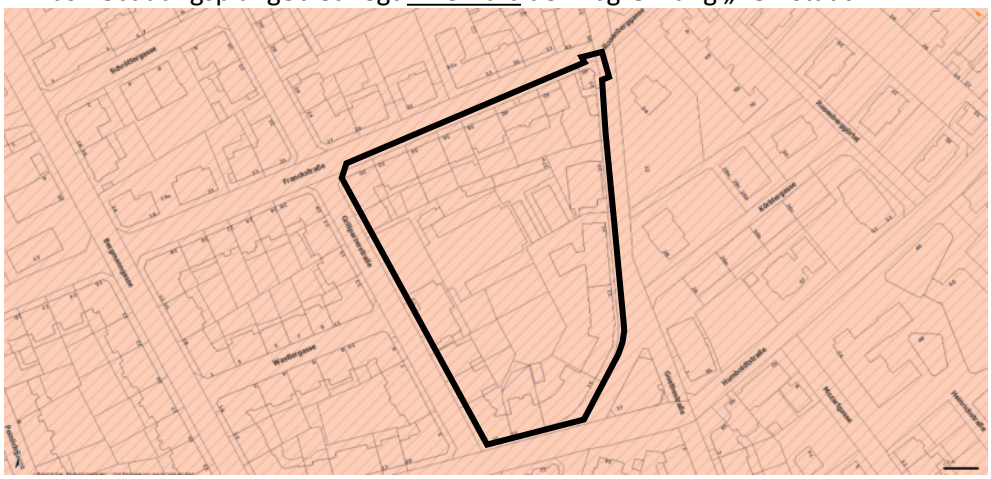
(3) Berücksichtigung der Mobilitätsziele der Stadt Graz bei der Festlegung der Anzahl und Situierung von PKW- und Fahrrad-Abstellplätzen in Bebauungsplänen und Bauverfahren

(5) Versickerung und Verrieselung der Meteorwässer unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten zur Entlastung der Kanalisation und zur Anreicherung des Grundwasserkörpers (Flächenentsiegelung, wasserdurchlässige Flächenbefestigung, etc.).

(7) Verträgliche Integration technischer Infrastruktur in den Stadtraum (Straßen-, Orts- und Landschaftsbild) durch:
- Geeignete Standortwahl für Sendeanlagen, insbesondere für Sendemasten (Höhenbeschränkung und Ausführung).
- orts- und straßenbildgerechte Situierung und Gestaltung von Abfall – Sammelstellen.

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

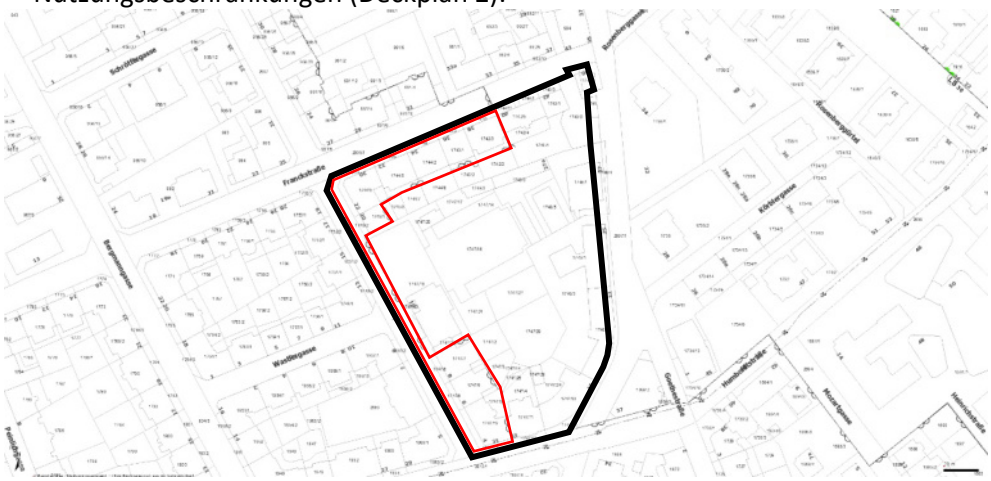
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  Das Bebauungsplangebiet liegt <u>innerhalb</u> der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
  Das Bebauungsplangebiet liegt <u>innerhalb</u> der Abgrenzung „Kernstadt“



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Die rote Umrandung kennzeichnet die Altstadtschutzzone.

- Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise innerhalb der Altstadtschutzzone III (rote Umrandung).
  (Frankstraße 38, 36, 34, 32, 30; Grillparzerstraße 22, 20, 8, 6, 4; Humboldtstraße 31)
  Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

- Das Bebauungsplangebiet liegt <u>außerhalb</u> des Überflutungsbereiches HQ 100

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln des Bebauungsplangebietes (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

| | |
|---|---|
| Franckstraße: | 60 bis 65 dB (LAeq, Nacht) |
| Grillparzerstraße: | 50 bis 60 dB (LAeq, Nacht) |
| Humboldstraße: | 60 bis 65 dB (LAeq, Nacht) |
| Körblergasse: | 50 bis 60 dB bzw. 60 bis 65 dB(LAeq, Nacht) |

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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**

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild innerhalb von 2 Bereichstypen:

- Nr. 2 – Blockrandbebauung
- Nr. 0 – Eignungszone lt. STEK 4.0

Teilraum: Nr. 2 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

| | |
|---|---|
| Geschoßanzahl: | keine verbindliche Festlegung |
| Bebauungsgsweise: | geschlossen |
| Lage zur Straße: | straßenraumbildend, straßenbegleitend |
| Funktionsdurchmischung: | im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen; |
| Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz: | Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe |
| Zulässige Formen | |

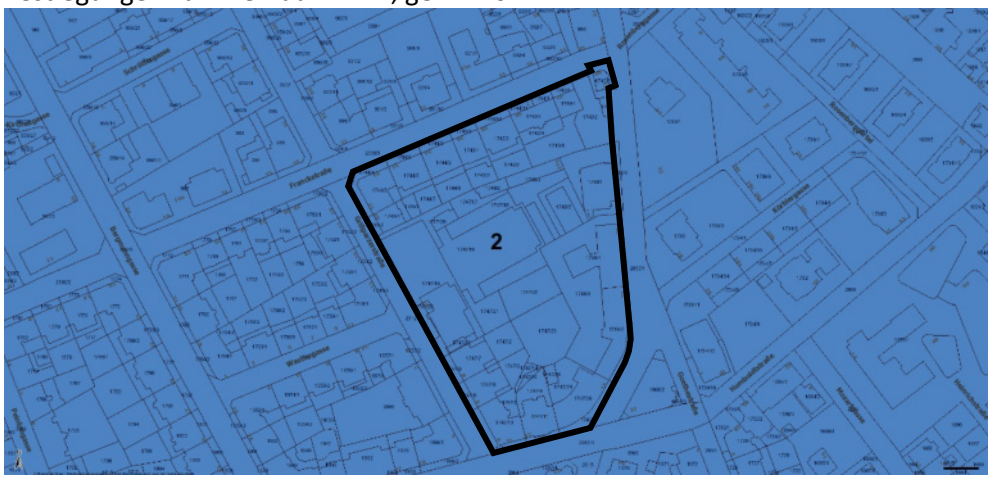
| | |
|---|---|
| des Parkierens: | Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten; |
| sonstige Festlegungen: | Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden; Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge.<br>Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müssen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Ausmaß ihrer Auskragungstiefe einhalten. Eine Reduktion ist bei nachweislich historisch geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt. |

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

<u>Ziele für den Bereichstyp</u>

- 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

Festlegungen zum Teilraum Nr.2, gem. 1.0 RLB




Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Teilraum 11 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini

*Festlegungen innerhalb Teilraumes:*
keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen
In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:
Der Teilraum zeichnet sich in den klassischen Gründerzeitvierteln durch hoch-wertige und repräsentative Fassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen auch darüber hinaus jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

Zielbeschreibung

- Die Gründerzeitviertel stellen besonders charakteristische Elemente der Grazer Stadtstruktur dar und sind größtenteils Schutzzone gemäß GAEG.
- Die eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien schaffen hohe Lebensqualität.
- Daher hat die Erhaltung der bestehenden räumlichen Qualitäten (geschlossene hofbildende Bebauung, Nutzungsdurchmischung, starke Durchgrünung durch grüne Innenhöfe und grüne Vorgärten, attraktive öffentliche Räume) oberste Priorität.
- Möglichkeiten für die maßvolle Weiterentwicklung bestehen in der Regel durch punktuelle Eingriffe im Sinne einer Ensemblekomplettierung (z.B. Dachbodenaus-bauten, Baulückenschlüsse), jeweils unter Berücksichtigung des Bestandes und Fortführung der eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien.

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

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

[1)](Ausgenommen Werbeflächen auf Feuermauern, auf Feuermauern sind auch großflächigere Werbeanlagen zulässig unter Berücksichtigung der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild)
[2)] Diese Höhenbeschränkung betrifft ausschließlich freistehende Werbeanlagen

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

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

- Schriftzüge / Einzelbuchstaben: Schriftzüge bieten hervorragende Möglichkeiten der Einfügung von Werbung vor allem im Bereich historischer Baustrukturen (Blockrandbebauung, Villenviertel, Dorfgebiete, etc.). In Anlehnung an die Vorgaben des GAEG 2008 ist hierbei auf die Ausführung in Einzelbuchstaben und eine Abstimmung auf die Fassadengliederung zu achten. Eine Beleuchtung kann in Form von hinterleuchteten Buchstaben erfolgen.
- Kleinstformat (Werbeflächen bis 0,5 m²): kleinstformatige Werbeanlagen wie z.B. Hinweisschilder und Informationstafeln können üblicherweise gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen, eine eventuelle Häufung bzw. Kumulierung sowie die Flächenwirkung von seriellen Werbeanlagen zu legen.

- Kleinformat (Werbeflächen von 0,5 bis 5,0 m²): Kleinformatige Werbeflächen bis 5 m² sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.

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

§ 9 Ausnahmebestimmungen

Die stadtweite grobmaßstäbliche Betrachtung liefert nicht in allen Einzelfällen ein ab-schließendes Ergebnis. Um im Einzelfall auf örtliche Besonderheiten reagieren zu kön-nen, wurden konkrete Ausnahmebestimmungen definiert. Wesentlich ist hierbei, dass ein Abgehen von den Festlegungen gemäß §§ 6, 6a und 8 immer ein positives städtebauliches Gutachten benötigt und dieses auf Basis der definierten Kriterien zu argumentie-ren hat. Die Kriterien werden jeweils einem städtebaulichen Kennwert zugeordnet.

(2) Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungsweise:
- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde
- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der be stehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bebauungsweise erreichbar ist
- wenn dies den Erhalt von erhaltenswerten Bestandsbäumen ermöglicht

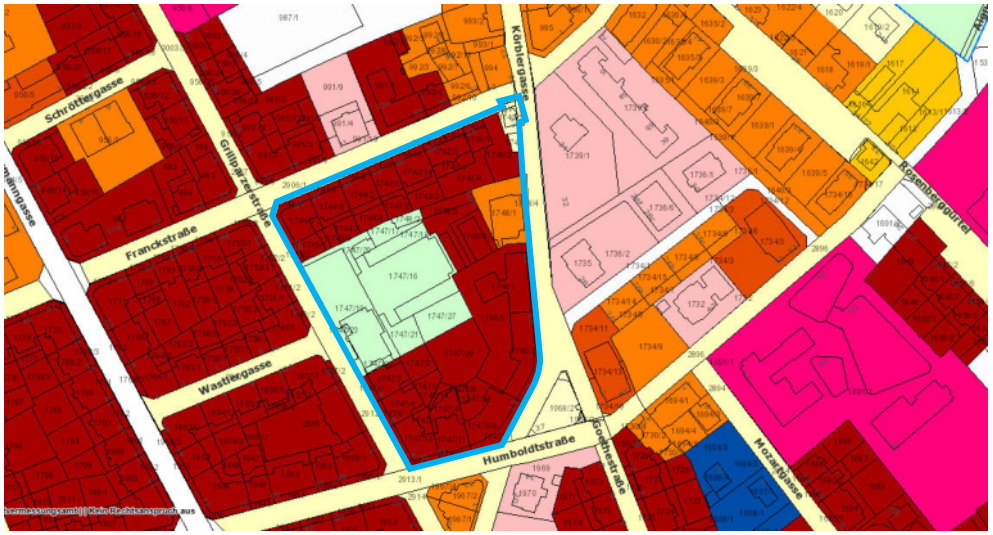
(3) Ausnahmen hinsichtlich der Lage zur Straße:
- Setzung eines kleinräumigen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zb: punktuelle Auf-weitung oder Verengung des Straßenraums)
- Im Zuge des Umgangs mit bestehenden Feuermauern bzw. bestehenden Baufluch-ten
- wenn dies den Erhalt von erhaltenswerten Bestandsbäumen ermöglicht

(5) Ausnahmen hinsichtlich Begrünung und Einfriedungen/Sichtschutz:
- Im Falle einer nachweislich historisch ortsüblichen größeren Zaunhöhe, kann eine geringfügige Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe zugelassen werden (bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,5m). Die Vorgaben zur Blickdurchlässigkeit sind jedenfalls einzuhalten.
- Eine Ausnahme hinsichtlich abschottender flächiger Elemente ist zulässig, wenn dies im Sinne des Altstadt- bzw. Denkmalschutzes erforderlich ist bzw. wenn dies eine Nutzung im öffentlichen Interesse erfordert.

Karte 1 – Stadtmorphologie

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

- Blockrandbebauung (Schraffur: rot - dunkel)
- Sondernutzung im Freiland ( Schraffur: grün – hell)
- Wohnanlagen (Schraffur: Orange – hell)
- Kleinteilig strukturierte Gebiete (Schraffur: Gelb – hell)




Auszug aus der Karte 1 aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Die direkte Umgebung des Bebauungsplangebietes setzt sich aus folgenden Kategorien zusammen:

- Blockrandbebauung (Schraffur: rot - dunkel)
- Villenviertel (Schraffur: rosa)
- Geschoßbau (Schraffur: Orange - dunkel)
- Wohnanlagen (Schraffur: Orange – hell)

**Grünflächenfaktor**

[…]

§ 3 Berechnung des Grünflächenfaktors und Baumbonus:

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

(…)

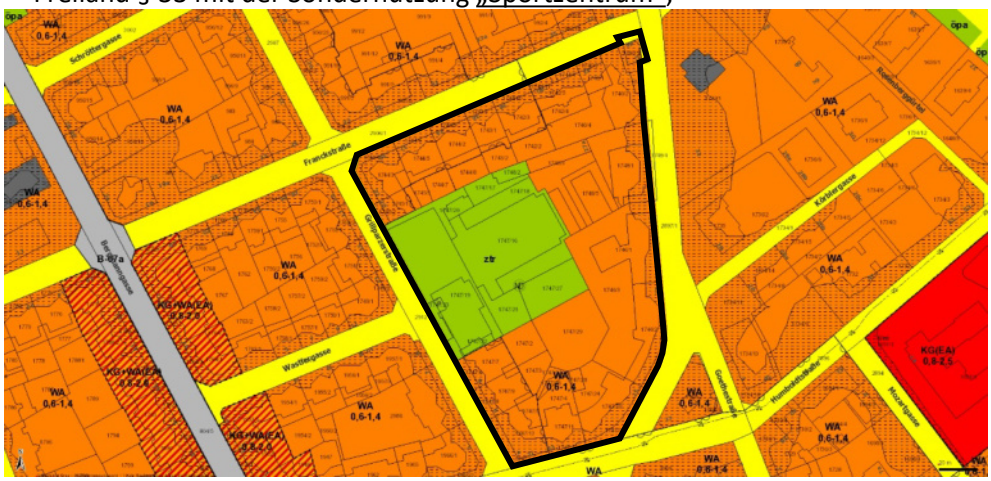
(5) Der festgelegte Grünflächenfaktor kann in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:

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

**<u>Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:</u>**

Das Bebauungsplangebiet setzt sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) aus 2 Kategorien zusammen, teilweise innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm.

- Bauland § 30: mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4;
- Freiland § 33 mit der Sondernutzung „Sportzentrum“;




Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

§ 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 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Die Erstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich (verordnet).

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

(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.

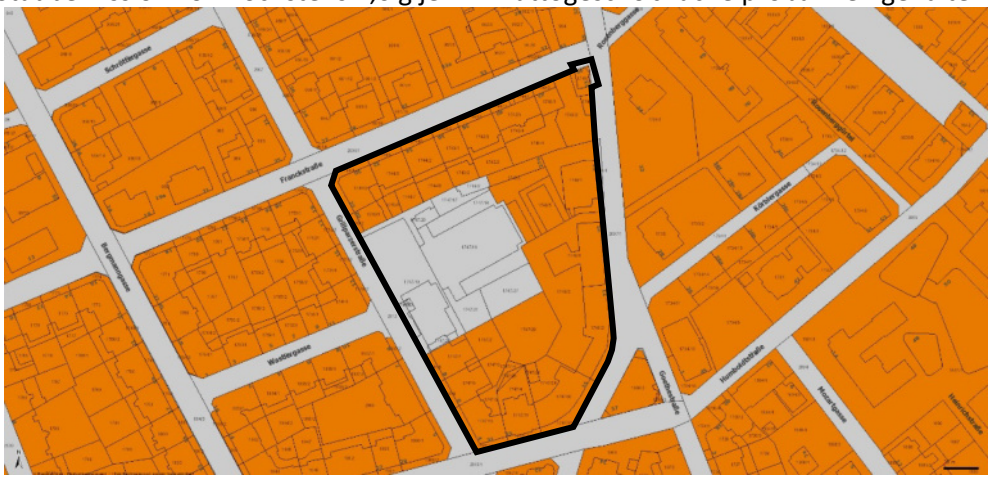


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
  idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
  Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

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



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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. I Nr. 54/2014 erforderlich. Im Überflutungsbereich HQ100 kann die Baubehörde vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einholen.

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



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



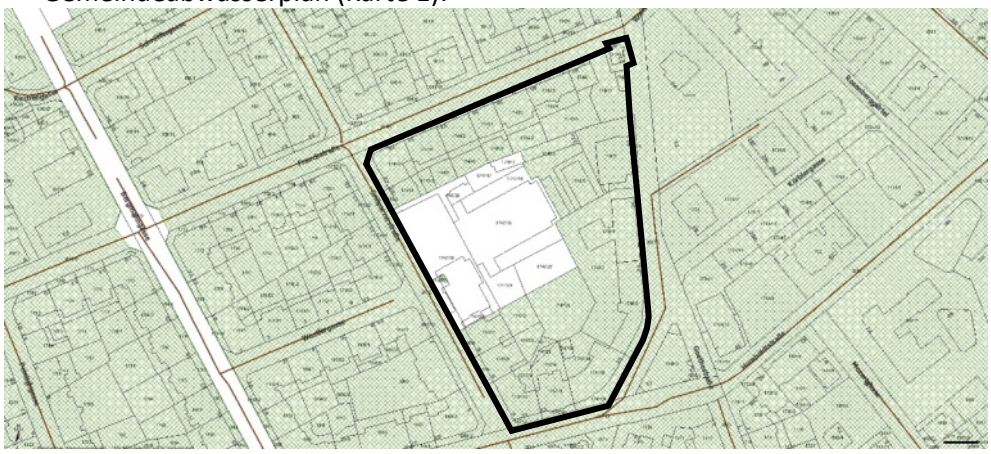
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungs-plan.
Die schraffierte Fläche bedeutet: Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3)

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Für das Bebauungsplangebiet wurde keine Bebauungsfrist festgelegt.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

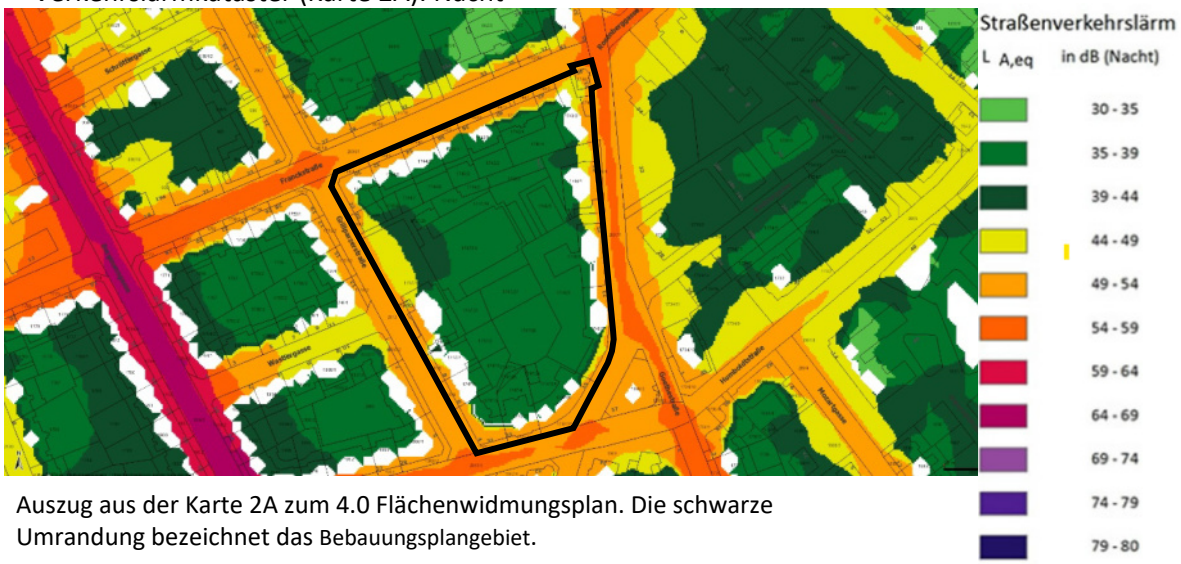
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A): Nacht




-

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

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Entlang der Frankstraße und der Grillparzerstraße befinden sich bestehende Gebäude teilweise innerhalb der Altstadtschutzzone. (vgl. Deckplan 2 - STEK)
  - Bodenbeschaffenheit:
  - Potentiell erhöhte Rutschgefahr:
    - Versickerung wahrscheinlich möglich

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

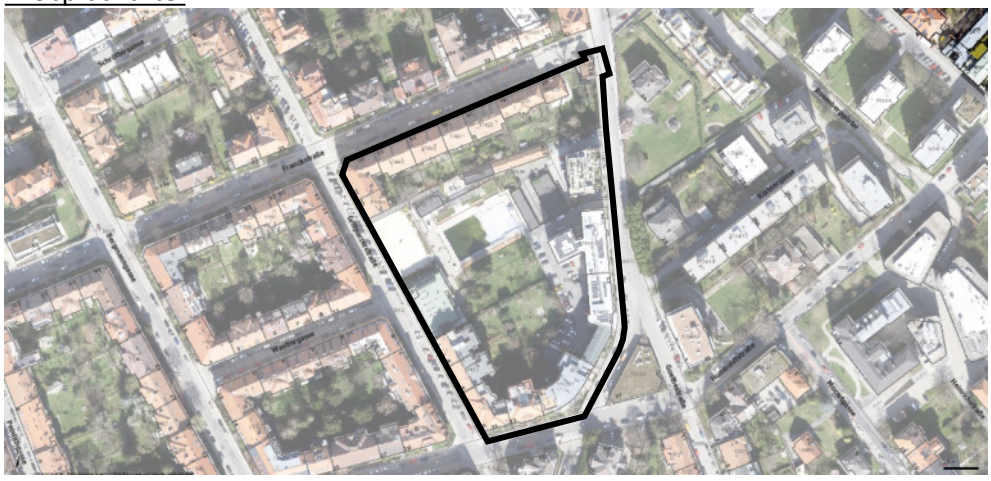
- Grünflächenfaktor GFF:

2. Blockrandbebauung (Mindestmaß): 0,8
Der Grünflächenfaktor bezieht sich in diesem Bereichstyp auf die Hoffläche.

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

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

Fließpfadkarte:

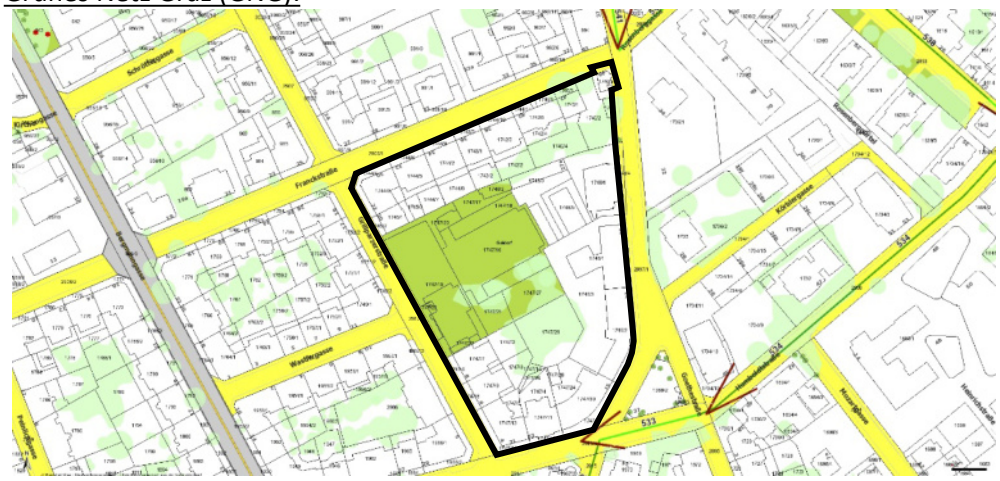


Auszug aus den GeoDaten Graz-Fliespfadkarte.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Es sind Fließpfade am Grundstück nicht ersichtlich

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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.

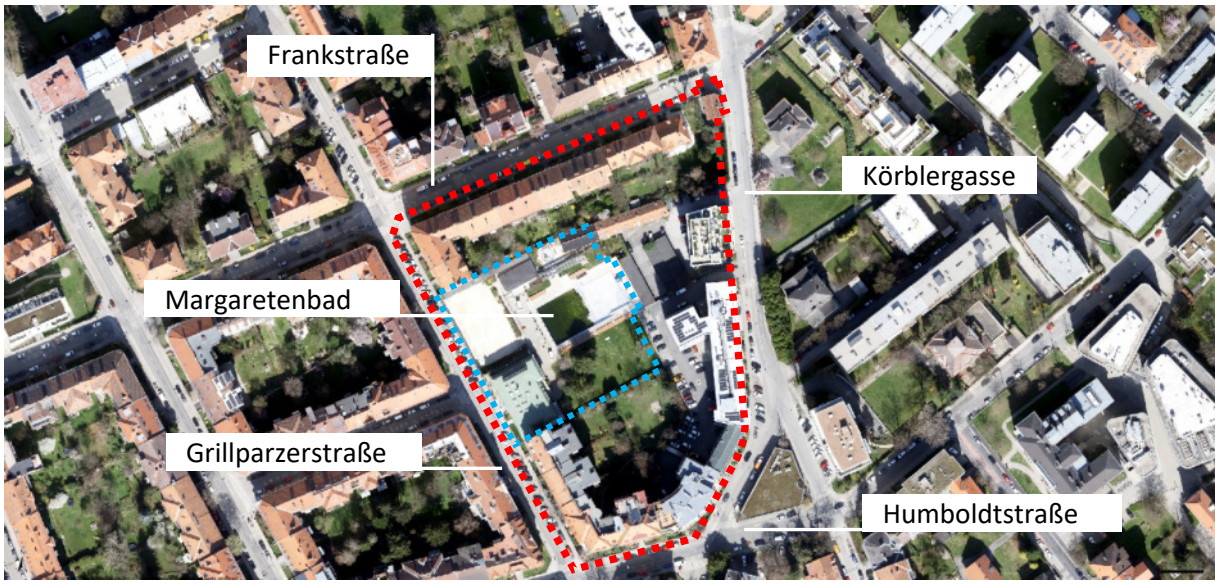
Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Das ggstl. Bebauungsplangebiet beinhaltet keine Vorgaben zu Grünverbindungen.

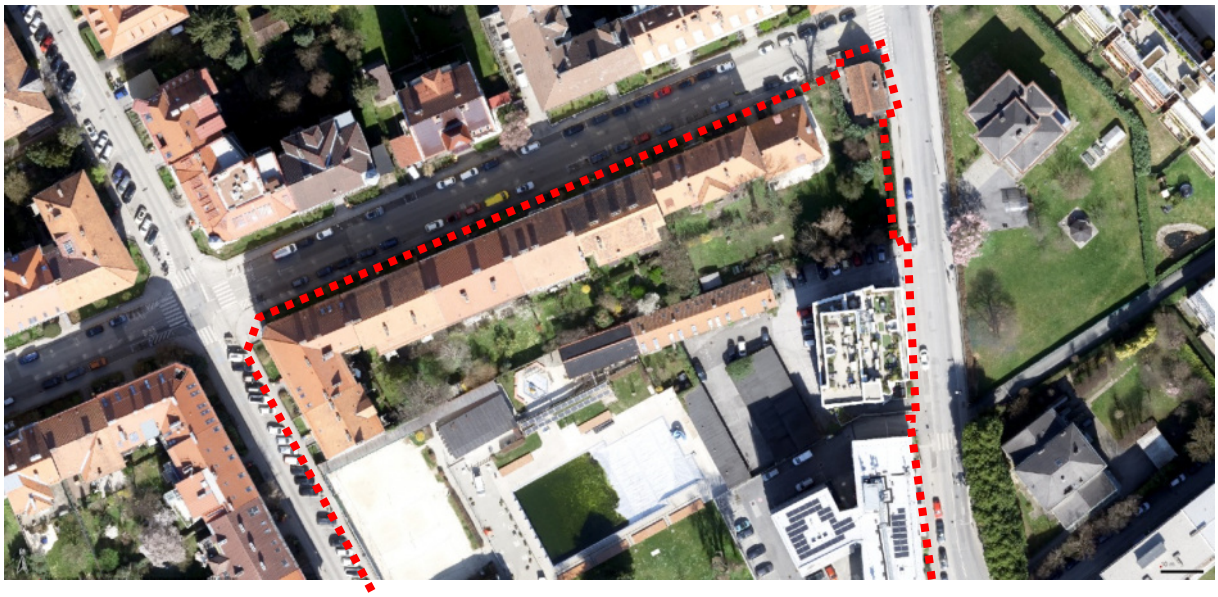
- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Grazer Stadtbezirk Geidorf, nordöstlich des unweit gelegenen Grazer Stadtparks. Es wird im Norden durch die Franckstraße, im Osten durch die Körblergasse, im Süden durch die Humboldtstraße und im Westen durch die Grillparzerstraße begrenzt.
Das Areal weist eine Größe von ca. 22.410 m² auf. Das Bebauungsplangebiet ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes bereits zum Größtenteils bebaut.
Der Gebietsbereich ist überwiegend durch die Funktion Wohnen geprägt. Die teilweise durch kommerzielle Nutzung determinierte Sockelzone entspricht einer typisch gründerzeitlichen durchmischten Nutzung. Die eindrucksvoll wahrnehmbare räumliche und gestalterische Prägung der Gründerzeit, die Nähe zur Grazer Innenstadt, zum Stadtpark und zum Naherholungsgebiet Rosenhain sowie die gute Erreichbarkeit zahlreicher Bildungseinrichtungen – vom Kindergarten über Pflichtschulen bis hin zu universitären Einrichtungen – verleihen dem Gebiet eine hohe Standortqualität und besondere städtebauliche Bedeutung.




Luftbild 1 (2024):
Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.
Wie blau-punktierte Linie kennzeichnet den Freilandbereich des Margaretenbades.



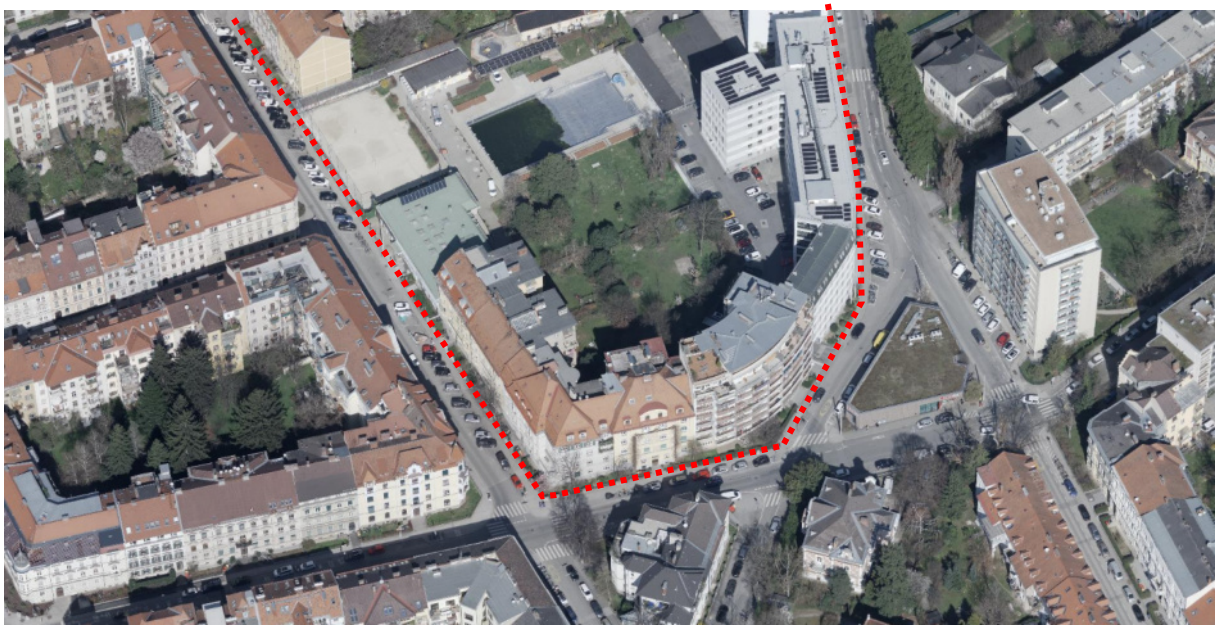
Luftbild 2 (2024):
Auszug aus den GeoDaten-Graz. Nördlicher Bereich des Bebauungsplangebietes.
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



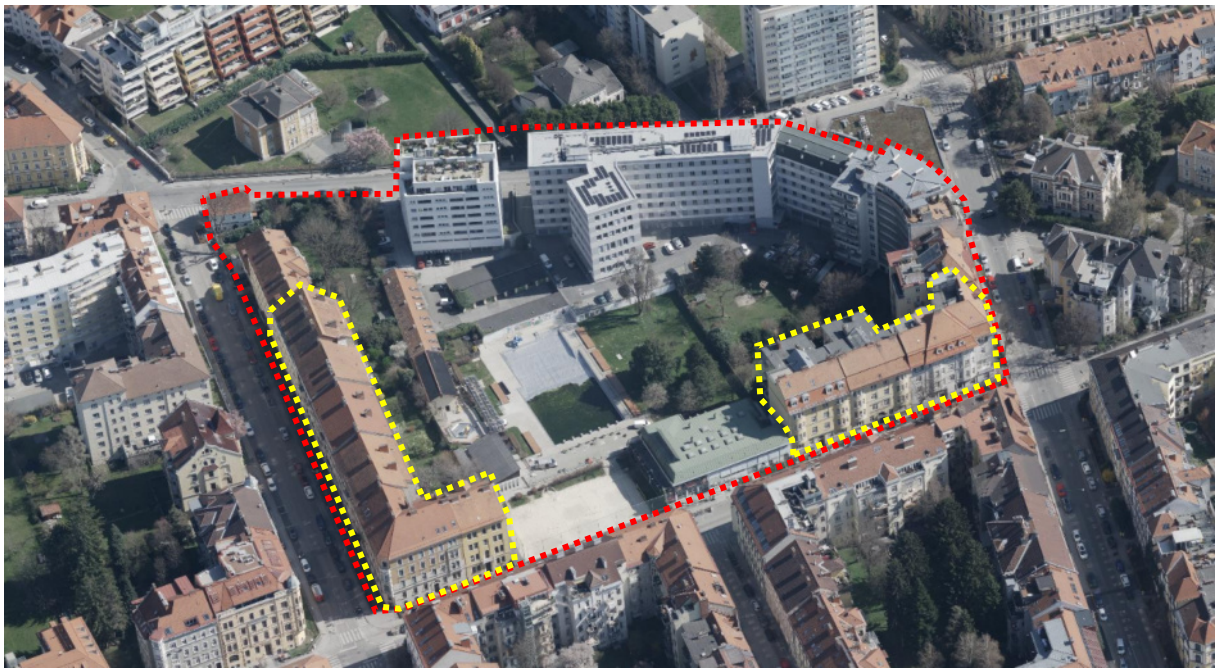
Luftbild 3 (2024):
Auszug aus den GeoDaten-Graz. Südlicher Bereich des Bebauungsplangebietes.
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



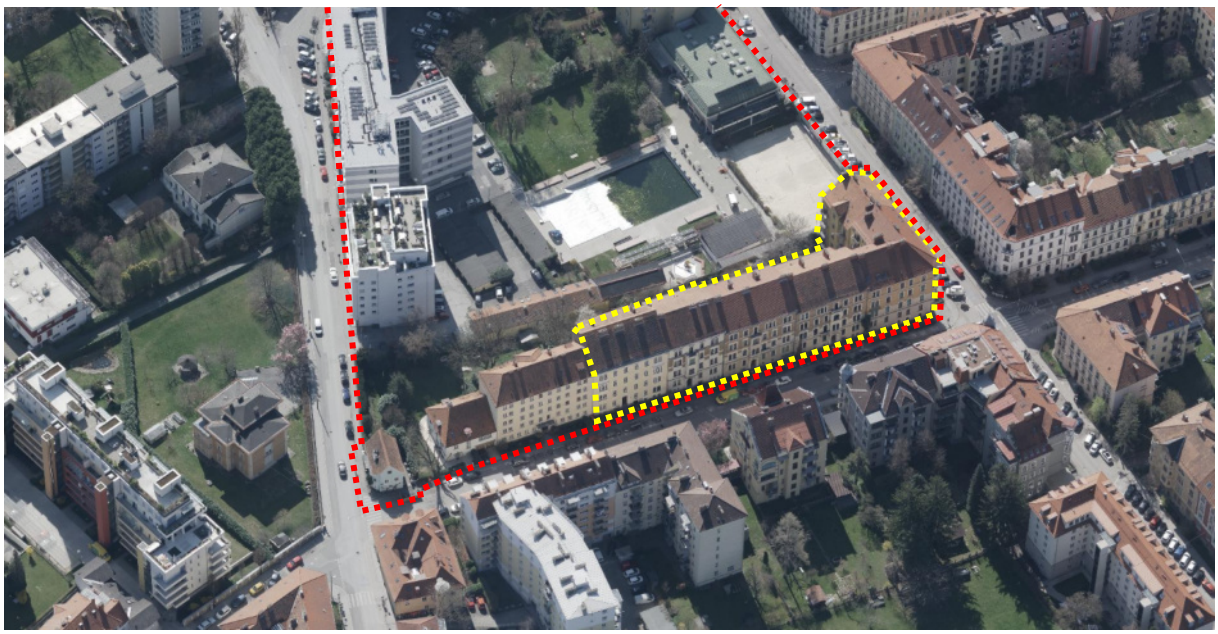
Luftbild 4 -A (2024):
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Nord RI_37_2949
Blick in nördliche Richtung – Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



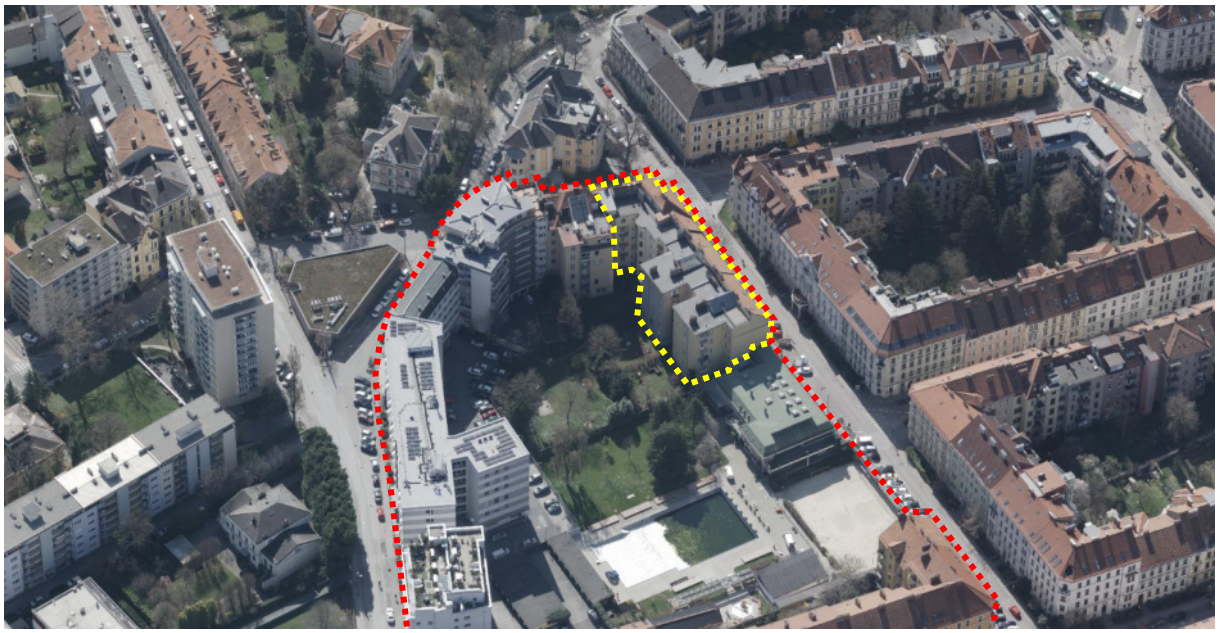
Luftbild 4 -B (2024):
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Nord RI_37_2949
Blick in nördliche Richtung – Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



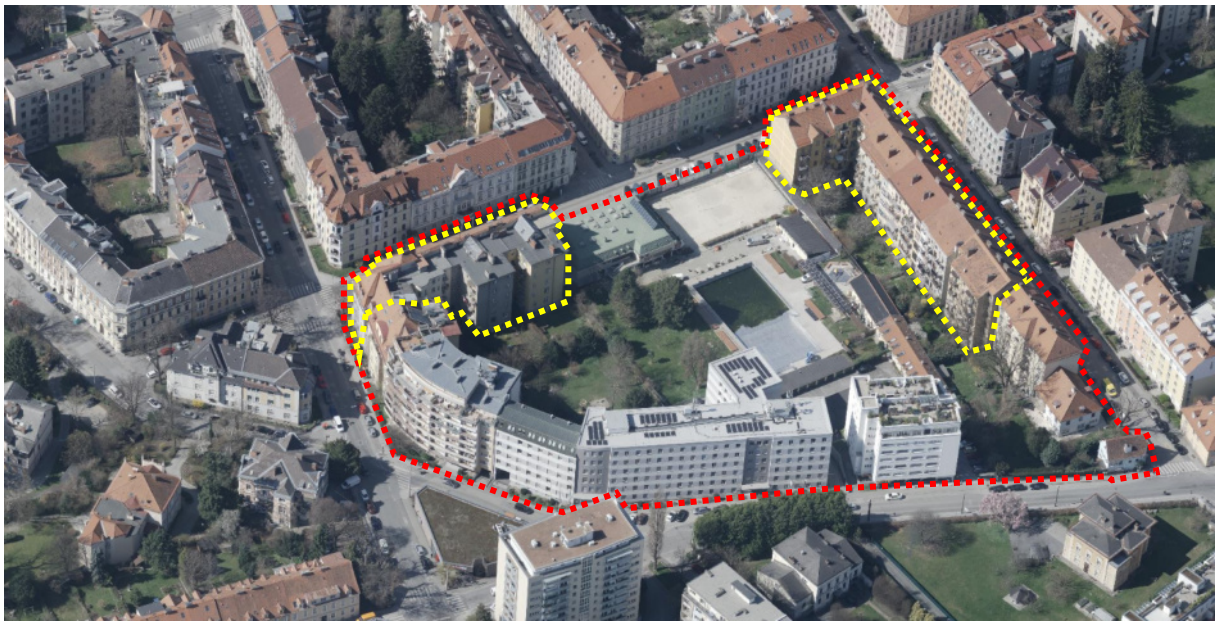
Luftbild 5 (2024):
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Ost BW_35_2698
Blick in östliche Richtung
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.
Die gelb punktierte Umrandung kennzeichnet die schutzwürdigen Häuser entsprechend dem GAEG.



Luftbild 6-A (2024):
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Süd RI_32_2274
Blick in südliche Richtung
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.
Die gelb punktierte Umrandung kennzeichnet die schutzwürdigen Häuser entsprechend dem GAEG.



Luftbild 6-B (2024):
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Süd RI_32_2274
Blick in südliche Richtung
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.
Die gelb punktierte Umrandung kennzeichnet die schutzwürdigen Häuser entsprechend dem GAEG.



Luftbild 7 (2024):
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: West FW_35_2681
Blick in westliche Richtung
Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.
Die gelb punktierte Umrandung kennzeichnet die schutzwürdigen Häuser entsprechend dem GAEG.

**Bestehende Situation**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bezirk Geidorf und umfasst dass von der Grillparzerstraße, Franckstraße, Humboldtstraße und Körblergasse begrenzte Geviert. Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild ist es dem Teilraum „Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini“ und überwiegend dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ zuzuordnen.
Die das Geviert rahmende Bebauung wird vorwiegend durch drei- bis sechsgeschoßige Wohngebäude aus der Gründerzeit und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bestimmt. Die überwiegend geschlossene bzw. nur geringfügig aufgelockerte Bebauung orientiert sich an den historischen Baufluchten und bildet klare, räumlich weitgehend kontinuierliche Straßenkanten aus. Eine vergleichsweise homogene abgestimmte Traufhöhen, klar ausgebildete Sockelzonen sowie regelmäßig und überwiegend vertikal gegliederte Fassaden tragen zur Ensemblewirkung bei. Die Dachlandschaft wird hauptsächlich durch geneigte Dachformen (Satteldächer) geprägt und tritt im öffentlichen Straßenraum nur eingeschränkt in Erscheinung.
Ein weiteres charakteristisches Element bilden die abschnittsweise vorhandenen, begrünten Vorgartenzonen. In diesen Bereichen ist die Bebauung gegenüber der Straßenflucht beziehungsweise der Gehsteigkante um mindestens 3,00 m zurückversetzt. Die Vorgärten schaffen einen räumlich wirksamen Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Bebauung, unterstützen die Durchgrünung und tragen wesentlich zum gründerzeitlich geprägten Erscheinungsbild des Gebietes bei.
Charakteristisch ist zudem der räumliche Gegensatz zwischen den urban gefassten Straßenräumen und dem überwiegend offenen, begrünten Blockinnenbereich. Dieser weist trotz einzelner Nebengebäude, Stellplätze und befestigter Flächen einen vergleichsweise hohen Durchgrünungsgrad sowie teilweise großkronigen Baumbestand auf.

Das Straßenniveau der Körblergasse liegt rund 5,00 m über jenem der Grillparzerstraße. Diese Höhendifferenz zeigt sich auch im Blockinnenbereich durch Geländeneigungen und Stützmauern; teilweise liegt das Hofniveau bis zu einem Geschoß unter dem angrenzenden Straßenniveau. Die beiden Straßenzüge Franckstraße und Humboldtsraße bzw. Körblergasse steigen gegen Westen hin entsprechend der Höhendifferenz an.

Die bauplatzübergreifend wirksamen Grün- und Freiräume erfüllen wesentliche Funktionen für Kleinklima, Durchlüftung, Versickerung und sommerliche Kühlung und tragen zugleich zur Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität bei. Die überwiegend geschlossene Randbebauung bewirkt dabei eine Abschirmung des Blockinneren gegenüber den Immissionen der angrenzenden Verkehrsflächen.

Eine besondere räumliche und funktionale Bedeutung kommt dem 1928 errichteten Margaretenbad zu. Die großflächige Freizeit- und Erholungseinrichtung ergänzt das klassische Prinzip des begrünten Blockinnenbereichs, ohne dessen grundsätzlich offenen und durchgrünten Charakter aufzuheben. Das Margaretenbad prägt die städtebauliche und sozioökonomische Identität des Gevierts und besitzt über seine quartierbezogene Funktion hinaus Bedeutung für die Grazer Freizeit- und Badekultur.

Der kürzlich neugestaltete Vorbereich des Margaretenbades unterbricht die klassische Vorgartenzone der gründerzeitlichen Bebauung, greift jedoch deren Gestaltungsprinzipien in zeitgemäßer Form auf. Die Freiraumgestaltung verbindet begrünte Elemente mit den funktionalen Anforderungen des Badebetriebs, insbesondere den erforderlichen Fahrradabstellanlagen, sowie mit der angrenzenden, in den Straßenraum ausstrahlenden gastronomischen Nutzung.

Werbemaßnahmen treten überwiegend in einem untergeordneten Ausmaß in Erscheinung. Einzig die überbordenden, großmaßstäblichen, untypisch in Erscheinung tretenden Werbemaßnahmen entlang der Grillparzestraße im Bereich des Margaretenbades stellen einen deutlichen gestalterischen Bruch dar.  Aufgrund ihrer Größe, Dichte und visuellen Dominanz stehen sie sowohl im Widerspruch zum offenen und begrünten Charakter der gründerzeitlichen Vorgartenzonen als auch zum Gestaltungskonzept des Vorbereichs des Margaretenbades und beeinträchtigen damit das charakteristische Erscheinungsbild entlang der Grillparzerstraße.

Nutzungsseitig überwiegt die Wohnfunktion. Ergänzende Büro-, Dienstleistungs- und kleinteilige gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich insbesondere entlang der Humboldtstraße sowie abschnittsweise entlang der Körblergasse und der Grillparzerstraße. Gemeinsam mit der guten Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr und der Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz unterstützen sie die Nahmobilität und entsprechen dem Leitbild einer nutzungsdurchmischten „Stadt der kurzen Wege“.

Insgesamt wird die städtebauliche Qualität des Gebiets durch das Zusammenspiel der kompakten, hofbildenden Blockrandbebauung, der gebietstypischen begrünten Vorgärten und des offenen, durchgrünten Blockinnenbereichs bestimmt.
Die weitgehend einheitliche Maßstäblichkeit, die Nutzungsmischung, die wirksamen Grün- und Freiraumstrukturen sowie das Margaretenbad als identitätsstiftende Einrichtung begründen die besondere räumliche Eigenart sowie die hohe Wohn-, Aufenthalts- und Umweltqualität des Baublocks.

Die Gesamthöhen der bestehenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen
entlang der Grillparzerstraße bei ~10,0 m bis ~26,00 m,
der Humboldtstraße – Körblergasse bei ~22,0 m bis ~28,00 m und
der Franckstraße bei ~10,0 m bis ~24,50 m



Foto 1:
Blick in nordöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Humboldtstraße - Grillparzerstraße;



Foto 2:
Blick in nördliche Richtung an der Grillparzerstraße 4;



Foto 3:
Blick in östliche Richtung an der Grillparzerstraße 11;



Foto 4:
Blick in nördliche Richtung an der Grillparzerstraße 11;



Foto 5:
Blick in nördliche Richtung an der Grillparzerstraße 10;



Foto 6:
Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Franckstraße - Grillparzerstraße;



Foto 7:
Blick in östliche Richtung an der Franckstraße 30;



Foto 8:
Blick in westliche Richtung an der Franckstraße 46;



Foto 9:
Blick in südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Franckstraße – Körblergasse;



Foto 10:
Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Franckstraße – Körblergasse;



Foto 11:
Blick in südliche Richtung an der Körblergasse 27;



Foto 12:
Blick in den Innenhof, in westliche Richtung an der Körblergasse 27;



Foto 13:
Blick in nördliche Richtung aus dem Innenhof an der Körblergasse 27;



Foto 14:
Blick in östliche Richtung aus dem Innenhof an der Körblergasse 27;



Foto 15:
Blick in südliche Richtung an der Körblergasse 25;



Foto 16:
Blick in westliche Richtung auf den Liegebereich des Margaretenbads, aus dem Innenhof an der Körblergasse 25;



Foto 17:
Blick in südliche Richtung auf den Liegebereich des Margaretenbads, aus dem Innenhof an der Körblergasse 25;



Foto 18:
Blick in südliche Richtung aus dem Innenhof an der Körblergasse 25;



Foto 19:
Blick in südliche Richtung an der Körblergasse 23;



Foto 20:
Blick in südliche Richtung an der Körblergasse 15;



Foto 21:
Blick in westliche Richtung an der Humboldtstraße 33;



Foto 22:
Blick in nordöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Humboldtstraße - Grillparzerstraße;

**Kleinräumige Umgebung**

Im Norden - Franckstraße:

Bestehende Bebauung

Der angrenzende Abschnitt der Franckstraße wird durch eine überwiegend drei- bis viergeschoßige gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt. Geschlossene und gekuppelte Bebauungsabschnitte wechseln sich mit freistehenden, gegliederten Baukörpern ab und bilden eine aufgelockerte, als „offener Blockrand“ zu charakterisierende Bebauungsstruktur mit weitgehend homogener Maßstäblichkeit. Einen markanten Abschluss im Kreuzungsbereich mit der Grillparzerstraße bildet das viergeschoßige Eckwohnhaus Franckstraße 28. Seine abgeschrägte Gebäudeecke, der zweigeschoßige Erker und die späthistoristische Fassadengestaltung entfalten eine besondere straßenräumliche Wirkung.

Straßenraum und Sockelzone

Der Straßenraum weist einen kompakten Querschnitt mit Fahrbahn, beidseitigen Gehsteigen und straßenbegleitender Parkierung auf. Abschnittsweise zurückversetzte Hauptgebäude bilden

begrünte, ca. 4,00 m tiefe Vorgartenzonen als Übergang zwischen Gehsteig und Bebauung. Niedrige Mauern und blickdurchlässige Einfriedungen sowie Rasenflächen, Strauchpflanzungen und teilweise raumwirksamer Gehölzbestand tragen zur Gliederung, Durchgrünung und kleinklimatischer Qualität bei. Die Sockelzone ist überwiegend als Wohnen genutzt und wird durch Hauseingänge und regelmäßig angeordnete Fensteröffnungen gegliedert. Vereinzelt vorhandene Büro- und Dienstleistungsnutzungen ordnen sich hinsichtlich ihrer Außenwirkung der ruhigen Wohngebietscharakteristik unter.

Dachlandschaft

Die Dachlandschaft wird überwiegend durch Sattel-, Walm- und Mansarddächer mit einzelnen Dachgauben und Giebelaufbauten bestimmt. Gemeinsam mit den aufeinander abgestimmten Traufhöhen entsteht ein weitgehend ruhiges und zusammenhängendes Erscheinungsbild. Jüngere Dachausbauten treten gegenüber der gründerzeitlichen Grundstruktur überwiegend untergeordnet in Erscheinung.

Die Gesamthöhen der bestehenden Bebauung, gegenüber dem Bebauungsplangebiet, liegen entlang der der Franckstraße bei ca. 13,0 m bis ca. 24,50 m.



Foto 23:
Blick in westliche Richtung an der Franckstraße 46;



Foto 24:
Blick in nördliche Richtung an der Franckstraße 30;

Im Osten – Körblergasse

Bestehende Bebauung

Der Abschnitt der Körblergasse zwischen Humboldtstraße und Franckstraße weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Die östliche Straßenseite wird durch eine offene, überwiegend zwei- bis dreigeschoßige Villenbebauung mit deutlich zurückversetzten Baukörpern und begrünten Gartenbereichen geprägt. In zweiter Bautiefe befinden sich jüngere, bis zu sechsgeschoßige Wohngebäude. Auf der westlichen Straßenseite treten hingegen großvolumigere Wohn- und Verwaltungsbauten in Erscheinung. Einen weithin wahrnehmbaren städtebaulichen Akzent setzt das Wohnhochhaus im Kreuzungsbereich mit der Humboldtstraße. Insgesamt entsteht eine Abfolge aus offenen Villenstrukturen und großmaßstäblichen Solitärbauten, ohne dass sich eine durchgehend geschlossene Raumkante oder homogene Höhenentwicklung ausbildet.

Eine besondere ortsbildprägende Situation besteht im Kreuzungsbereich Franckstraße–Körblergasse. Dieser wird durch ein gegenüber der angrenzenden Bebauung deutlich niedrigeres und kleinteiligeres bauliches Gefüge bestimmt. Das eingeschoßige Gebäude des Gastronomiebetriebes „Kornati“, die gegenüberliegende zwei- bis dreigeschoßige Bebauung sowie die zurückversetzten Baukörper und großzügig begrünten Gartenflächen verleihen dem Kreuzungsbereich einen offenen und aufgelockerten Charakter. Eine für gründerzeitliche Blockrandstrukturen typische bauliche Eckbetonung durch erhöhte oder großvolumige Baukörper ist hier nicht ausgebildet. Diese besondere Maßstäblichkeit und Durchgrünung

unterscheidet den Kreuzungsbereich deutlich von den dichter und höher bebauten Abschnitten der Franckstraße und begründet seine stadträumliche Sonderstellung.

Straßenraum und Sockelzone

Die Körblergasse weist einen vergleichsweisen breiten, durch Individualverkehr geprägten Straßenquerschnitt mit beidseitigen Gehsteigen und abschnittsweiser Längsparkierung auf. Die wechselnden Baufluchten und zurückversetzten Gebäude bewirken eine offene räumliche Fassung. Auf der östlichen Straßenseite wird der Übergang zur Bebauung durch Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und einen teilweise dichten Baum- und Strauchbestand bestimmt. Auf der westlichen Straßenseite wechseln Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen mit befestigten, schmalen Vorbereichen und Grundstückszufahrten. Das Lebensmittelgeschäft Körblergasse 27 bewirkt eine punktuelle funktionale Aktivierung; im weiteren Verlauf treten öffentlichkeitswirksame Nutzungen deutlich zurück.

Dachlandschaft

Die Dachlandschaft ist entsprechend den unterschiedlichen Gebäudetypologien stark differenziert. Die historischen Villen weisen überwiegend geneigte und teilweise komplex gegliederte Dächer mit Giebel- und Dachaufbauten auf. Demgegenüber werden die großvolumigen Wohn- und Verwaltungsbauten durch flache oder zurückgestaffelte Gebäudeabschlüsse geprägt. Das geneigte Dach des historischen Eckgebäudes Körblergasse 33 vermittelt zur kleinteiligeren Dachlandschaft der Franckstraße. Insgesamt besteht keine einheitliche Dachkante.

Die Gesamthöhen der bestehenden Bebauung, gegenüber dem Bebauungsplangebiet, liegen in der Körblergasse bei ca. 16,0 m bis ca. 36,50 m.



Foto 25:
Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Franckstraße - Körblergasse;



Foto 26:
Blick in südliche Richtung an der Körblergasse 25;



Foto 27:
Blick in südliche Richtung an der Körblergasse 25;



Foto 28:
Blick in östliche Richtung an der Körblergasse 15;

Im Süden – Humboldtstraße

Bestehende Bebauung
Der Abschnitt der Humboldtstraße zwischen Grillparzerstraße und Körblergasse wird durch das Gegenüber unterschiedlicher Bebauungstypologien geprägt. Auf der nördlichen, dem Bebauungsplangebiet zugewandten Straßenseite bilden die repräsentativ gegliederten gründerzeitlichen Wohngebäude Humboldtstraße 31 und 33 ein zusammengehöriges Ensemble mit klarer Raumkante. Den östlichen Abschluss bildet das geschwungene Wohnhochhaus Humboldtstraße 35/Körblergasse 15 aus den 1950er-Jahren, das aufgrund seiner Höhenentwicklung einen markanten städtebaulichen Akzent setzt. Auf der südlichen Straßenseite bildet das freistehende und von Grünflächen umgebene Wohnhausensemble, Humboldtstraße 32/Grillparzerstraße 2 einen eigenständigen, durch Risalite, Erker, Terrassen und überdachte Eingänge gegliederten Solitär.

Straßenraum und Sockelzone
Die Humboldtstraße weist einen vergleichsweise breiten und verkehrsgeprägten Straßenquerschnitt mit beidseitigen Gehsteigen und straßenbegleitender Parkierung auf. Die mehrgeschoßige Bebauung auf der nördlichen Straßenseite bildet eine urbane Raumkante, während das freistehende Wohnhausensemble mit begrünten Vorbereichen und Einfriedungen die südliche Straßenseite auflockert. Die Sockelzone ist überwiegend wohnbezogen und durch Hauseingänge und Vorgärten, mit einer Tiefe von ca. 3,90 m geprägt. Das Lebensmittelgeschäft im östlichen Kreuzungsbereich bewirkt durch seine unmittelbare Orientierung zum Gehsteig und die damit verbundene Fußgängerfrequenz eine punktuelle funktionale Aktivierung.

Dachlandschaft
Die gründerzeitlichen Gebäude Humboldtstraße 31 und 33 bilden mit ihren geneigten Dächern eine weitgehend ruhige Dachsilhouette. Das freistehende Ensemble Humboldtstraße 32/Grillparzerstraße 2 weist eine mehrfach gegliederte Dachform auf, die mit den Risaliten, Erkern und Dachaufbauten des Baukörpers korrespondiert. Demgegenüber wird das Wohnhochhaus durch einen flachen, teilweise zurückgesetzten Gebäudeabschluss geprägt. Insgesamt entsteht eine differenzierte Dachlandschaft, die durch den deutlich höheren Baukörper im Kreuzungsbereich mit der Körblergasse überragt wird.

Die Gesamthöhen der bestehenden Bebauung, gegenüber dem Bebauungsplangebiet, liegen in der Humboldtstraße bei ca. 6,50 m bis ca. 19,0 m.



Foto 29:
Blick in südliche Richtung an der Körblergasse 15;



Foto 30:
Blick in östliche Richtung an der Körblergasse 31;

Im Westen – Grillparzerstraße

Bestehende Bebauung
Der angrenzende Abschnitt der Grillparzerstraße wird auf beiden Straßenseiten überwiegend durch drei- bis viergeschoßige Wohngebäude mit Altbaugeschoßen aus dem späten 19. und

frühen 20. Jahrhundert geprägt. Die Bebauung ist straßenbegleitend angeordnet, abschnittsweise jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt. Von besonderer Bedeutung ist das zwischen 1910 und 1912 durch Alexander Zerkowitz errichtete Wohnbauensemble Grillparzerstraße 4, 6 und 8. Die viergeschoßigen Gebäude (Altbaugeschoße) weisen eine einheitliche Maßstäblichkeit sowie eine repräsentative Fassadengestaltung mit flachen Erkern, Risaliten, vertikal gegliederten Fensterachsen und sorgfältig gestalteten Eingangsbereichen auf. Insgesamt besteht eine weitgehend homogene Höhenentwicklung.

Straßenraum und Sockelzone

Die Grillparzerstraße weist einen kompakten Straßenquerschnitt mit beidseitigen Gehsteigen und abschnittsweiser, straßenbegleitender Parkierung auf. Zurückversetzte Gebäudestellungen und begrünte Vorgärten, mit einer Tiefe von ca. 3,50 m bewirken dennoch ein aufgelockertes und durchgrüntes Erscheinungsbild. Die teilweise durch niedrige Mauern, Pfeiler und blickdurchlässige Einfriedungen abgegrenzten Vorgärten wirken mit ihrem Baum-, Strauch- und Gehölzbestand unmittelbar in den öffentlichen Raum. Die Sockelzone ist überwiegend wohnbezogen, vereinzelt vorhandene Büro-, Dienstleistungs- und gemeinschaftsbezogene Nutzungen ordnen sich dieser Charakteristik unter. Eine besondere funktionale und räumliche Akzentuierung bildet der Zugang zum Margaretenbad mit seinem begrünten und teilweise entsiegelten Vorbereich sowie den gastronomischen, freizeitbezogenen und nachbarschaftlichen Nutzungen.
Der kürzlich neugestaltete Vorbereich des Margaretenbades unterbricht die klassische Vorgartenzone der gründerzeitlichen Bebauung, greift deren Gestaltungsprinzipien jedoch in zeitgemäßer Form auf. Die Freiraumgestaltung verbindet begrünte Elemente mit den funktionalen Anforderungen des Badebetriebs, insbesondere den erforderlichen Fahrradabstellanlagen, sowie mit der angrenzenden, in den Straßenraum ausstrahlenden gastronomischen Nutzung.
Die straßenraumwirksamen, blickdichten Werbetafeln vor den Ballfangnetzen des nördlich anschließenden Volleyballplatzes stehen hingegen im deutlichen gestalterischen Widerspruch sowohl zum offenen und begrünten Charakter der gründerzeitlichen Vorgartenzonen als auch zum Gestaltungskonzept des neugestalteten Vorbereichs des Margaretenbades.

Dachlandschaft

Die Dachlandschaft wird überwiegend durch Sattel-, Walm- und Mansarddächer mit teilweise ausgebauten Dachgeschoßen, einzelnen Giebelaufbauten und Dachgauben bestimmt. Die abgestimmten Traufhöhen erzeugen eine ruhige Höhenentwicklung, während die unterschiedlichen Dachformen und Aufbauten eine differenzierte Silhouette bewirken. Jüngere Dachausbauten und zurückversetzte Dachgeschoße ordnen sich der historischen Grundstruktur überwiegend unter.

Die Gesamthöhen der bestehenden Bebauung, gegenüber dem Bebauungsplangebiet, liegen in Grillparzerstraße bei ca. 24,0 m.



Foto 31:
Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Humboldtstraße – Grillparzerstraße;



Foto 32:
Blick in südliche Richtung an der Grillparzerstraße 10;



Foto 33:
Blick in südwestliche Richtung an der Grillparzerstraße 20;



Foto 34:
Blick in westliche Richtung an der Grillparzerstraße 20;

- Topographie
  Das Gelände steigt von der Grillparzerstraße zur höher gelegenen Körblergasse um ca. 5,0 m an. Die Höhendifferenz zeigt sich auch im Blockinnenbereich durch Geländeneigungen und Stützmauern, wobei einzelne Hofflächen teilweise geschoßhoch unter dem angrenzenden Straßenniveau liegen. Im südöstlichen Bereich des Innenhofes zieht sich eine lange Stützwandkonstruktion entlang der Grundstücksgrenzen (siehe Neigungskarte – grüne Pfeile).




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

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

- Umwelteinflüsse

  Lärm:
  Das Bebauungsplangebiet ist an allen Seiten durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt – siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

  Klima:
  Klimaanalysekarte (KAK):
  - Bereiche mit dominantem Murtalabwind; in 50-200 m Höhe 3-6m
  - Murtal mit dem Stadtgebiet von Graz:
    - 3b – Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Süd)

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

Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen:
LUV-Betriebskinderkrippe und -kindergarten, Körblergasse 4
WIKI-Unikrippe der Universität Graz, Heinrichstraße 11
Kinderkrippe und Kindergarten Max und Moritz, Glacisstraße 9 bzw. 11
GiP-Kindergarten Geidorf, Körösistraße 3
Flexible Kinderbetreuung M.A.M.A., Attemsgasse 21
Privatkindergarten Individuelle Kinderbetreuung, Grabenstraße 20
Kinderkrippe und Kindergarten Gaudeamus, Rosenberggürtel 12
Heilpädagogische Kinderkrippe und heilpädagogischer Kindergarten, Rosenberggürtel 12
Kindergarten Grabenstraße, Grabenstraße 59
Kindergarten Augustinum, Lange Gasse 2

Gymnastiksaal des Universitätssportinstituts im Margaretenbad, Grillparzerstraße 10
Zentrum für Molekulare Biowissenschaften der Universität Graz, Humboldtstraße 46–50
BG/BRG Kirchengasse, Kirchengasse 5
Volksschule Geidorf, Muchargasse 23
Hauptcampus der Universität Graz, Universitätsplatz 3
Volksschule Rosenberg, Rosenberggürtel 12
Campus Augustinum mit Praxisvolksschule, Gymnasium, Kollegs und Privater Pädagogischer Hochschule, Lange Gasse 2
Pädagogische Hochschule Steiermark mit Praxisvolksschule und Praxismittelschule, Hasnerplatz 12
BG/BRG Carnerigasse, Carnerigasse 30–32

Soziales, Kultur, Freizeit
Nachbarschaftszentrum und Grätzeltreff der Grätzelinitiative Margaretenbad, Wastlergasse 2
Pflege- und Seniorenheim Haus Lamberg, Grillparzerstraße 50
Kinder- und Jugendhilfe Graz-Nordost, Körösistraße 64
Sozialraumzentrum Graz-Nordost, Körösistraße 64a
Pflegewohnheim Aigner-Rollett am Rosenhain, Aigner-Rollett-Allee 16a
Memory-Tageszentrum sowie betreute Wohnformen am Rosenhain, Aigner-Rollett-Allee
Senior:innenresidenz Robert Stolz, Theodor-Körner-Straße 67

Versorgung
Geidorf Kunstkino, Geidorfplatz 1a

Literaturhaus Graz, Elisabethstraße 30
Forum Stadtpark, Stadtpark 1
HALLE FÜR KUNST Steiermark, Burgring 2
Volkskundemuseum am Paulustor, Paulustorgasse 11–13a
Stadtbibliothek Graz, Zweigstelle Nord-Geidorf, Theodor-Körner-Straße 59
Nachbarschaftszentrum der Grätzelinitiative Margaretenbad mit kulturellen Veranstaltungen, Workshops und Vorträgen, Wastlergasse 2

Öffentliche Freiflächen
Margaretenbad mit Schwimmbecken, Kinderbereich, Beachvolleyball-, Beachsoccer- und Tischtennisangebot, Grillparzerstraße 10
Gymnastiksaal des Universitätssportinstituts im Margaretenbad, Grillparzerstraße 10
Tanzvilla Conny & Dado, Körblergasse 1
Universitätssportzentrum Rosenhain mit Sporthallen, Laufbahn und Tennisplätzen, Aigner-Rollett-Allee 11
Landessportzentrum Steiermark mit Hallen-, Ballspiel-, Fitness- und Freisportangeboten, Jahngasse 3
Sportzentrum der SPORTUNION Steiermark mit Sport-, Ballspiel-, Kletter- und Schwimmhalle, Gaußgasse 3
Rosenhain, Hilmteich und Leechwald als wohnungsnahe Erholungs- und Bewegungsräume

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

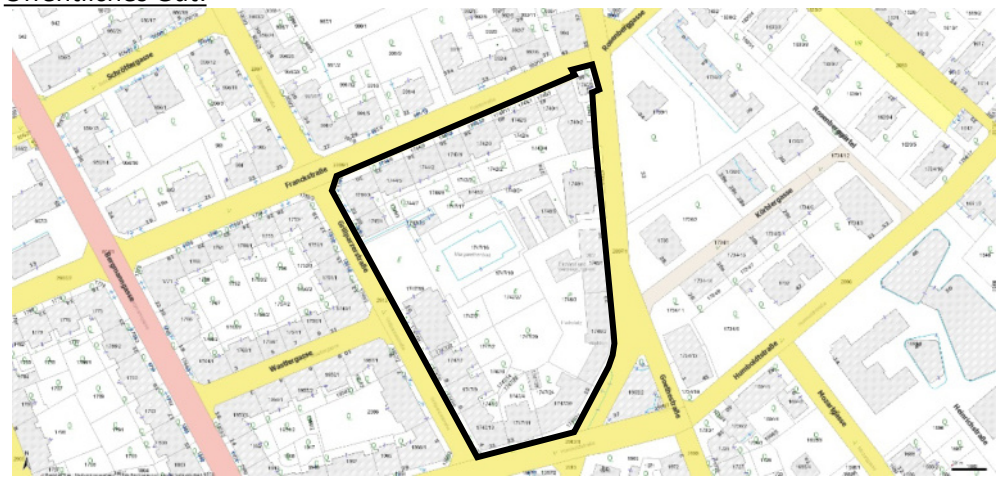
Auszug aus der Stellungnahme der Verkehrsplanung:

Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
*„Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Straßen.*
*Durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke des Bebauungsplanes sowie der unterschiedlichen Eigentümer:innen ist eine Zusammenlegung der Zufahrten im Zuge des Bebauungsplanes wünschenswert. Die Zufahrten sind gemäß den Vorgaben der Behörde auszuführen.“*

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 ist durch die Haltestellen Franckstraße/Margaretenbad, Grillparzerstraße, Wormgasse, Geidorfplatz, in ca. 20 m – 500 m fußläufiger Entfernung durch die Buslinie 39, 30, 41, 58 und 63 als sehr gut zu bezeichnen.

Radverkehr:
Entlang der Grillparzerstraße: Radroute in Tempo 30-Straße.
Entlang der Körblergasse: Radroute in Tempo 30-Straße.

Öffentliches Gut:



Auszug aus den GeoDaten Graz – „Öffentliches Gut“.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

MIV (motorisierter Individualverkehr):
Das Bebauungsplangebiet grenzt an 4 Seiten an das öffentliche Gut – Grillparzerstraße, Franckstraße, Körblergasse, Humboldtstraße. Diese Straßenabschnitte entlang des Bebauungsplangebietes sind Gemeindestraßen.

- Ver- und Entsorgung

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

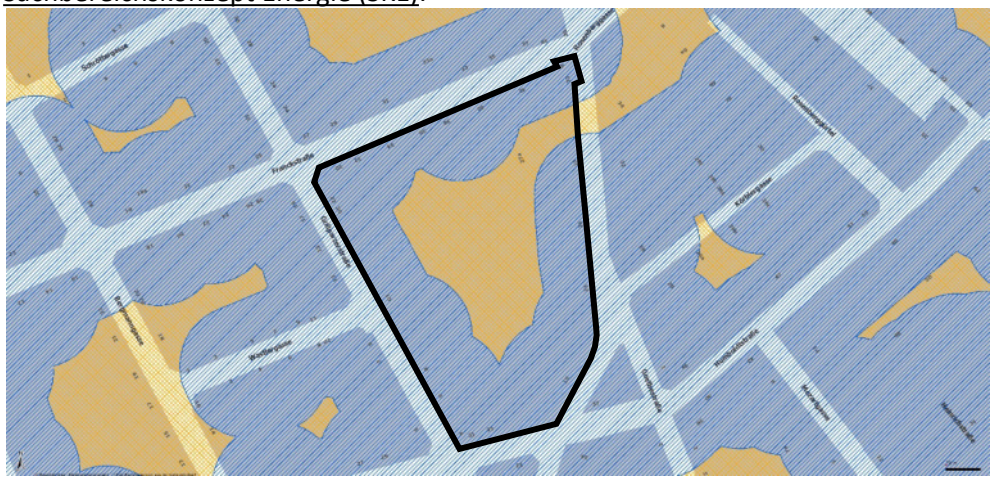
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Sachbereichskonzept Energie (SKE):



Sachbereichskonzept Energie (SKE):
Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Gemäß §22 (8) StROG sind dies **Standorträume für die Fernwärmeversorgung**, „die für eine Fernwärmeversorgung aus Abwärme oder aus erneuerbaren Energieträgern geeignet sind" sowie **Standorträume für energiesparende Mobilität**, „die durch eine an den öffentlichen Verkehrsangeboten sowie an den Erfordernissen des Fuß- und Radverkehrs orientierte Siedlungsstruktur gekennzeichnet sind", also Standorträume unter Berücksichtigung von Wärmeversorgungs- und Mobilitätsaspekten.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Fernwärmeversorgungsgebiet:
*(grau): FW-Zone lt. StROG KEK 2017 – aktuelles FW-Versorgungsgebiet und geplantes FW-Erweiterungsgebiet bis 2025*

Gemäß dem Wärmeatlas – Pot. Fernwärmeversorgungsgebiete
*(blau schraffiert):* Verdichtungsgebiet

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

**Zum Umfang der Bebauungsplanung gemäß § 40 Abs 3 iVm § 41 StROG:**
Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst den Mindestinhalt gemäß § 41 Abs. 1 StROG und trifft darüber hinaus ergänzende Festlegungen gemäß § 41 Abs. 2 StROG. Der gegenüber üblichen Bebauungsplänen erhöhte Regelungsumfang ergibt sich aus der städtebaulich vielschichtigen Ausgangssituation sowie aus den unterschiedlichen Widmungs- und Nutzungsverhältnissen innerhalb des Planungsgebietes.
Das Bebauungsplangebiet umfasst historisch gewachsene, überwiegend gründerzeitliche Bebauungsstrukturen, Geschoßbauten jüngerer Zeit sowie den im Flächenwidmungsplan als Freiland mit der Sondernutzung „Sportzentrum“ ausgewiesenen Bereich des Margaretenbades. Die unterschiedlichen Bauformen, Maßstäbe und Nutzungen erfordern differenzierte Festlegungen, um die räumlichen Übergänge zu ordnen, die prägenden Qualitäten des Bestandes zu sichern und eine Entwicklung im Sinne der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen zu gewährleisten.

**Die Festlegungen der §§ 1 bis 9 sowie die entsprechenden Bestimmungen des § 11 in der Verordnung, gelten für die Baulandflächen. Für den Sondernutzungsbereich Margaretenbad enthält § 10 gesonderte, auf dessen besondere räumliche, funktionale und betriebliche Anforderungen abgestimmte Regelungen. Soweit § 10 abweichende Festlegungen für den Sondernutzungsbereich trifft, gehen diese den allgemeinen Bestimmungen vor.**

Der gewählte Regelungsumfang orientiert sich insbesondere an den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes und des Räumlichen Leitbildes der Stadt Graz zur Erhaltung und Weiterentwicklung eines urbanen, dicht bebauten und nutzungsdurchmischten Stadtquartiers. Darüber hinaus bilden die bestehende bauliche Situation, die historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen sowie das charakteristische Straßen- und Ortsbild maßgebliche Grundlagen für die getroffenen Festlegungen.
Zu steuern sind insbesondere die Höhenentwicklung und Lage der Gebäude, der Umgang mit den Hofflächen, die Nutzung der Sockelzonen, die Sicherung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen und die formale Gestaltung von Gebäuden und Anlagen. Die getroffenen Festlegungen sind erforderlich, um eine geordnete, klimaangepasste und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine hohe Freiraum- und Gestaltungsqualität im gesamten Bebauungsplangebiet sicherzustellen.

Anmerkung:
Der im Flächenwidmungsplan als Freiland mit der Sondernutzung „Sportzentrum“ ausgewiesene Bereich des Margaretenbades wird im Folgenden als „Sondernutzungsbereich Margaretenbad“ bezeichnet.

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

Die städtebaulichen Zielsetzungen legen im Allgemeinen eine an dem Bestand angepasste Bebauung mit ökologisch und ökonomisch qualitativ hochwertigen Freiräumen fest, um eine städtebaulich angemessene Gestaltung des Gebietscharakters zu erreichen. Dabei sollen Gestaltungsdefizite behoben, die Maßstäblichkeit der Umgebung respektiert und die Aufenthaltsqualität bzw. der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt werden.

Das bauliche Entwicklungspotential innerhalb des Bebauungsplangebiets konzentriert dabei auf den Eckbereich Franckstraße – Körblergasse, dessen Potential noch nicht ausgeschöpt wurde und auf den Ausbau noch unausgebauter Dachgeschoße. Durch die im Bebauungsplan festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien wird die straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende, geschlossene Bebauung in der bestehenden Form abgesichert und die Hofzonen vor weiterer Versiegelung und Bebauung bewahrt. Die Entwicklung der Gebäude- bzw. Gesamthöhen orientiert sich dabei stark an den Bestand.
Der Sondernutzungsbereich Margaretenbad kann als solches erhalten bleiben und auf zukünftige Anforderungen bei gleicher Nutzung adäquat reagieren.

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

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

| Baufelder: | Bruttogrundstücksgrößen: |
|---|---|
| Baufeld A: 1747/28, 1747/24, 1747/30, 1747/31; | Fläche: 1.144 m² |
| Baufeld B: 1746/2, 1746/3, 1746/1; | Fläche: 3.256 m² |
| Baufeld C: 1748/1 | Fläche: 1.053 m² |

Baufeld D: 1740/3, 1740/1, 1740/2, 1740/4, 1741; Fläche: 1.395 m²
Baufeld E: 1744/11, 1744/1, 1742/5, 1742/4; Fläche: 607 m²
Baufeld F: 1742/2, 1742/3, 1744/10; Fläche: 737 m²
Baufeld G: 1743/3, 1743,1, 1743,2; Fläche: 541 m²
Baufeld H: 1744/9, 1744/2, 1744/8; Fläche: 702 m²
Baufeld I: 1744/6, 1744/5, 1744/7; Fläche: 633 m²
Baufeld J: 1744/4, 1744/3; Fläche: 570 m²
Baufeld K: 1745/2, 1745/1, 1745/3; Fläche: 365 m²
Baufeld L: 1747/6, 1747/7, 1747/2; Fläche: 750 m²
Baufeld M: 1747/3, 1747/8, 1747/9; Fläche: 654 m²

Baufeld N: 1747/12, 1747/13, 1747/5,
1747/26, 1747/14, 1747/29; Fläche: 1808 m²
Baufeld O: 1747/10, 1747/11, 1747/4; Fläche: 685 m²
Baufeld P (Sondernutzungsbereich Margaretenbad):
1747/16, 1747/17, 1747/18,
1747/19, 1747/20, 1747/21,
1747/22, 1747/23, 1747/27, 1748/2; Fläche: 6141 m²

Bebauungsweise:
Das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplans 03.28.0 ist bereits straßenbegleitend bebaut, mit „Baulücken“ in der Körblerstraße und Grillparzerstraße. Auch der Innenhof ist teilweise bebaut, sowohl innerhalb der als Bauland ausgewiesenen Flächen als auch innerhalb des Sondernutzungsbereiches Margaretenbad.

Durch die Orientierung an den vorhandenen Raumkanten sollen bauliche Lücken im Sinne einer Ensembleergänzung geschlossen und zugleich lärmgeschützte Innenhöfe erhalten werden. Neue Öffnungen, Zu- oder Durchfahrten, welche die räumliche Geschlossenheit und die abschirmende Wirkung der Bebauung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.
Prägende Vorgartenzonen sowie unversiegelte, begrünte Innenhöfe werden als wesentliche Bestandteile der Gebietsstruktur gesichert und im Neubaufall fortgeführt. Damit werden sowohl der Gebietscharakter als auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität im privaten und öffentlichen Raum nachhaltig gestärkt.

Lt. der Festlegung zum Teilraum Nr. 2, bilden die Gründerzeitviertel einen wesentlichen und besonders charakteristischen Bestandteil der Grazer Stadtstruktur und liegen überwiegend innerhalb der Schutzzonen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG). Ihre besondere städtebauliche und räumliche Qualität beruht auf klar ablesbaren Ordnungsprinzipien, insbesondere auf der geschlossenen, hofbildenden Bebauung, der Nutzungsmischung sowie den stark durchgrünten Innenhöfen und Vorgartenzonen.
Die festgelegte Bebauungsweise, geschlossen bzw. gekuppelt, dient daher vorrangig der Erhaltung und Fortführung dieser prägenden Strukturen. Eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung soll insbesondere durch bestandsverträgliche Dachraumausbauten, und sonstige punktuelle Ensembleergänzungen ermöglicht werden. Voraussetzung hierfür ist die Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie die konsequente Weiterführung der charakteristischen städtebaulichen Ordnungsprinzipien.

Abweichungen von der geschlossenen Blockrandbebauunng im Bereich Margaretenbad und im Eckbereich Franckstraße-Körblergasse:
Im 1.0 Räumlichen Leitbilds sind unter anderem folgende Ausnahmen festgelegt:
§ 9 Abs 2: hinsichtlich der Bebauungsweise

- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde.
- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bebauungsweise erreichbar ist.
- Wenn dies den Erhalt von erhaltenswerten Bestandsbäumen ermöglicht.

§ 9 Abs 3: hinsichtlich der Lage zur Straße:

- Setzung eines kleinräumigen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zb: punktuelle Aufweitung oder Verengung des Straßenraums).
- Im Zuge des Umgangs mit bestehenden Feuermauern bzw. bestehenden Baufluchten.
- Wenn dies den Erhalt von erhaltenswerten Bestandsbäumen ermöglicht.

Eckbereich Franckstraße - Körblergasse:
Das 1.0 Räumliche Leitbild sieht für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ grundsätzlich eine geschlossene, straßenraumbildende Bebauungsstruktur vor. Im Kreuzungsbereich Franckstraße–Körblergasse wird von dieser typologischen Zielsetzung kleinräumig abgewichen, da die konkrete Bestandssituation eine besondere städtebauliche Ausprägung aufweist.
Der Kreuzungsbereich ist weder im Bestand noch in seinem unmittelbaren Umfeld durch eine für gründerzeitliche Quartiere typische bauliche Eckbetonung geprägt. Die gegenüberliegenden Gebäude weisen überwiegend zwei bis drei Geschoße auf, sind teilweise vom Straßenraum abgerückt und von großzügigen Garten- und Freiflächen umgeben. Die bestehende räumliche Öffnung ist daher nicht als zufällige Baulücke, sondern als charakteristischer Übergang zwischen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung und den kleinteiligeren, stärker durchgrünten Strukturen entlang der Körblergasse zu verstehen. Eine vollständige Schließung des Blockrandes würde an dieser Stelle eine neue, aus dem örtlichen Bestand nicht ableitbare Raumkante schaffen und die vorhandene Maßstäblichkeit überformen.
Durch die offene beziehungsweise großzügig zurückversetzte Anordnung einer künftigen Bebauung wird dieser besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen. Zugleich bleibt das bestehende Gebäude des Gastronomiebetriebes „Kornati“ als identitätsstiftender und soziokulturell bedeutsamer Bestandteil des Quartiers räumlich wahrnehmbar und kann seine Funktion als nachbarschaftlicher Begegnungsort weiterhin entfalten.
Die Abweichung beschränkt sich auf den klar abgegrenzten Kreuzungsbereich und stellt die grundsätzliche Zielsetzung der Blockrandbebauung im übrigen Bebauungsplangebiet nicht infrage. Sie ist vielmehr als ortsspezifische Präzisierung des Räumlichen Leitbildes zu verstehen, durch die der vorhandene Gebietscharakter, die bestehende Maßstäblichkeit und der Übergang zu den durchgrünten Strukturen der Körblergasse gesichert werden.
Somit wird in der Verordnung für das Baufeld „D“ zusätzlich die offene Bebauungsweise ermöglicht, um einen dahingehenden städtebaulichen Zielkonflikt zu vermeiden.

Nutzungen der Gebäude / Erdgeschoßzone
Für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ist gemäß Räumlichem Leitbild im Zuge der Bebauungsplanung eine verbindliche Regelung der Funktionsdurchmischung vorzunehmen. Die straßenseitigen Erdgeschoßzonen sollen daher grundsätzlich nutzungsflexibel ausgebildet werden und neben dem Wohnen auch gebietsverträgliche Geschäfts-, Dienstleistungs-, soziale oder gemeinschaftliche Nutzungen ermöglichen. Die vorgelagerte begrünte Vorgartenzone bildet dabei den gestalterischen Übergang zum öffentlichen Straßenraum und unterstützt durch Hauszugänge sowie nutzungsbezogene Aufenthaltsbereiche die Adressbildung und Belebung der Sockelzone.
Die Blockrandbebauung übernimmt auch Versorgungsfunktion für sich und das Umfeld, Das Stadtentwicklungskonzept fordert für das „Wohngebiet hoher Dichte“ zwar vorrangig die Sicherung der Wohnfunktion, steht einer ergänzenden Nutzungsmischung jedoch nicht entgegen

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung wird wesentlich durch klar ausgebildete, gegenüber den Obergeschoßen häufig höhere Sockel- beziehungsweise Erdgeschoßzonen geprägt. Diese tragen zu den charakteristischen Fassadenproportionen bei, verleihen dem Straßenraum eine repräsentative Fassung und vermitteln zwischen dem öffentlichen Raum und den darüberliegenden Geschoßen. Das Räumliche Leitbild hebt die hochwertigen und repräsentativen Fassaden der klassischen Gründerzeitviertel als erhaltenswerte Gebietsqualität hervor.
Die Festlegung einer erhöhten Mindestgeschoßhöhe in der Sockelzone dient daher der Fortführung dieser gebietstypischen Proportionen und verhindert niedrig ausgebildete Erdgeschoße, die das vertikale Gliederungs- und Erscheinungsbild der bestehenden Fassaden beeinträchtigen würden. Gleichzeitig ermöglicht die größere Raumhöhe eine langfristig flexible Nutzung des Erdgeschoßes, insbesondere für gewerbliche, gastronomische, soziale oder gemeinschaftliche Nutzungen, und unterstützt damit eine nutzungsdurchmischte und belebte Straßenraumzone. Intendiert ist damit, in hoch verdichteten städtischen Räumen, Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität des Quartiers zu erhalten bzw. zu stärken.

Zur Sicherung einer repräsentativen und dem gründerzeitlich geprägten Ortsbild entsprechenden Straßenfassade dürfen Fahrradabstell-, Technik- und Müllräume sowie vergleichbare Nebenräume höchstens ein Drittel der jeweiligen straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss einnehmen. Sie sind in den Hauptbaukörper zu integrieren, als geschlossene Räume auszuführen und hinsichtlich ihrer Öffnungen, Materialien und Gliederung auf die Gestaltung der Gesamtfassade abzustimmen.
Die straßenseitigen Fassaden der gründerzeitlichen Blockrandbebauung sind durch eine klar gegliederte, adressbildende Gestaltung sowie einen regelmäßigen Wechsel von Eingängen und Fensteröffnungen geprägt. Eine flächenmäßig dominierende Anordnung oder ein bauliches Auslagern untergeordneter Funktionen in den Straßen- beziehungsweise Vorgartenbereich würde diese Gestaltungsprinzipien beeinträchtigen, die Erdgeschosszone funktional und gestalterisch entwerten und der angestrebten räumlichen Geschlossenheit der Blockrandstruktur widersprechen.
Die Beschränkung auf höchstens ein Drittel der Fassadenlänge gewährleistet daher, dass notwendige Nebenfunktionen zwar ermöglicht werden, gegenüber den Hauptnutzungen jedoch räumlich und gestalterisch untergeordnet bleiben. Zugleich werden eine belebte, qualitätsvoll gestaltete Erdgeschosszone und die charakteristische Wirkung der Straßenfassade langfristig gesichert. Es wird im Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Umgebung gerecht wird.
Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge sind, angepasst an die Fassadengestaltung zu gestalten.

Weiters soll die Festlegung ein Auslagern von Nebenflächen außerhalb der Hauptgebäude verhindern und eine „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen (Vorgartenzone und Hofflächen) entgegenwirken.
Der sparsame Umgang mit der Ressource Boden, die Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und der weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand stellen zentrale städtebauliche Zielsetzungen dar.

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

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. (Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime u. dgl.)
Weiters wird im 4.0 Stadtentwicklungskonzept §27 Abs.9, die Festlegung einer Mindestwohnungsgröße in Bebauungsplänen gefordert.

**Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte**

Gemäß § 27 Abs 3 (Siedlungsraum und Bevölkerung) des 4.0 Stadtentwicklungsgebietes hat ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung sowie eine maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten, zu erfolgen.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone und dergleichen) und Flugdächer, etc. sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.
Mit der Festlegung eines Bebauungsgrades sollen ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert werden. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, etc.) bleiben aufgrund einer entsprechenden Überschüttung (Vegetationsschicht) in der Berechnung unberücksichtigt.
Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 1,5 m über der Baugrenzlinie, Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 15 m², sowie, Liftzubauten eingerechnet werden.

Im vorliegenden 03.28.0 Bebauungsplan-Entwurf wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Dachform, Gebäude- und Gesamthöhen) eng an den Erhalt bzw. an die gestalterisch adäquate Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstrukturen angelehnt.

Folgende Bebauungsgrade sind einzuhalten:

| | |
|---|---|
| Baufeld A: max. 0,55 | Baufeld B: max. 0,45 |
| Baufeld C: max. 0,60 | Baufeld D: max. 0,30 |
| Baufeld E: max. 0,60 | Baufeld F: max. 0,50 |
| Baufeld G: max. 0,50 | Baufeld H: max. 0,50 |
| Baufeld I: max. 0,55 | Baufeld J: max. 0,70 |
| Baufeld K: max. 0,55 | Baufeld L: max. 0,50 |
| Baufeld M: max. 0,55 | Baufeld N: max. 0,25 |
| Baufeld O: max. 0,60 | |

Bebauungsdichte:

Der Bebauungsplan liegt teilweise in der Schutzzone III des GAEG. Die Bebauungshöhe und die Bebauungsdichte sind daher entsprechend dem Schutzziel der Schutzzone - hier die gebietstypische, historistische Bebauung so anzupassen, dass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild einfügen können. Diese ist in wesentlichen Bereichen der Gründerzeitbebauung sogar höher als 2,5 zu bewerten.

Da für die Einfügung nach § 7 GAEG aber nicht die Bebauungsdichte relevant ist, sondern das charakteristische Erscheinungsbild, kann ein erhöhter Wert der Bebauungsdichte als „gebietstypisch“ angesehen werden.
Sie bildet die Grundlage dafür, dass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügen können.
Abhängig von der Lage und Grundfläche sowie der Geschoßigkeit der Bestandsgebäude und den jeweils zugeordneten Grundstücksflächen sind Bebauungsdichteüberschreitungen teilweise bereits im Bestand gegeben. Derartige Bebauungsdichteüberschreitungen sind in diesen städtebaulichen Typologien (Blockrandstruktur) als systemimmanente Bestandteile zu verstehen.

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.) zulässig. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrsanbindung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden. Durch die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts können bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzlinien der Ausbau von Dachräumen ermöglicht werden. Bei einigen gründerzeitlichen Häusern wurden die bestehenden Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser gibt es daher Entwicklungspotential von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan. Diese Festlegung bildet daher, analog zur Bebauungsdichteverordnung, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzlinien die Möglichkeit ab, Bestandsgebäude nachzuverdichten.

Weiters wird ergänzt, dass gemäß der Bebauungsdichte-Verordnung § 3 Abs 1 „*die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden können. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht. Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.*“

Der Eckbereich Franckstraße/Körblergasse weist aufgrund von Bebauungsdichtereserven und der Gebietsprägenden Merkmale, ein besonderes städtebauliches Entwicklungspotenzial auf. Im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtungsstrategie ermöglicht die dreigeschossige Bebauung eine angemessene Aktivierung des vorhandenen Entwicklungspotenzials, ohne die kleinteilige Struktur des Umfeldes zu überformen. Sie nimmt die Maßstäblichkeit der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Nachbarbebauung auf und schafft einen ausgewogenen Übergang zwischen der dichteren gründerzeitlichen Blockrandbebauung und den stärker durchgrünten, kleinteiligen Strukturen entlang der Körblergasse. Dadurch werden zusätzliche bauliche Kapazitäten geschaffen und zugleich der bestehende Gebietscharakter gewahrt.

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

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.
Die violetten Baufluchtlinien sowie die roten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden.
Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Die Festlegungen im Bebauungsplan orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der Blockrandbebauung und an der bestehenden Bebauungsstruktur.

Die Blockrandbebauung weist als kompakte, straßenraumbildende Bebauungsstruktur ein klares städtebauliches Ordnungsprinzip auf. Kennzeichnend sind im Regelfall eine weitgehend abgestimmte Traufenhöhe, durchgehende straßenseitige Baufluchten sowie zusammenhängende, bauplatzübergreifende und begrünte Innenhöfe. Diese Merkmale prägen zugleich das bestehende Straßen- und Ortsbild und bilden daher eine wesentliche Grundlage für die Festlegungen des Bebauungsplanes.
Die vorhandene gründerzeitliche Bebauung ist darüber hinaus durch maßstäbliche Gebäudeproportionen, gegliederte Fassaden, regelmäßig angeordnete und überwiegend vertikal proportionierte Öffnungen sowie eine weitgehend ruhige Trauf- und Dachlandschaft gekennzeichnet. Diese ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale sollen erhalten und bei Neu-, Zu- und Umbauten in zeitgemäßer Form fortgeführt werden.
Innerhalb dieses städtebaulichen und gestalterischen Ordnungsrahmens soll ein differenziertes Erscheinungsbild erhalten beziehungsweise weiterentwickelt werden, ohne die Ensemblewirkung und die räumliche Geschlossenheit der Blockrandstruktur zu beeinträchtigen. Zur Vermeidung monotoner Fassadenabwicklungen wird besonderer Wert auf eine hochwertige architektonische Ausführung gelegt. Diese kann insbesondere durch eine maßstäbliche Gliederung der Fassaden, eine differenzierte, auf das Ortsbild abgestimmte Material- und Farbgestaltung, variierende Fenstergrößen und -anordnungen sowie durch untergeordnete Vor- und Rücksprünge, Balkone, Erker und vergleichbare Gestaltungselemente erreicht werden.
Ein grundsätzliches Abweichen von der straßenbegleitenden Bebauungsstruktur ist, mit Ausnahme der Bereiche Margaretenbad und Franckstraße – Körblergasse, nicht vorgesehen. Die festgelegten Baufluchtlinien sichern die bestehenden beziehungsweise angestrebten Raumkanten und gewährleisten die Fortführung des charakteristischen Straßenbildes. Die Ausbildung geschlossener oder straßenorientierter Baukörper unterstützt zugleich die Abschirmung des Blockinnenbereiches gegenüber den Verkehrsemissionen der angrenzenden Straßen. Dadurch können im rückwärtigen Bereich lärmgeschützte, qualitätsvolle und großzügige Frei- und Grünflächen erhalten beziehungsweise geschaffen und als Aufenthalts-, Begegnungs- und Kommunikationsräume genutzt werden.

Für das bestehende eingeschossige Gebäude des Gastronomiebetriebes „Kornati“ werden bewusst keine Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Das zugehörige Grundstück entspricht in seiner Größe annähernd der Grundfläche des bestehenden Gebäudes und verfügt daher über keine ausreichenden Freiflächen. Zugleich unterschreitet das Gebäude die heute maßgeblichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen und weist keine dem Gebietscharakter entsprechende Vorgartenzone auf. Die bestehende Situierung ist somit ausschließlich aus der historischen Bestandssituation erklärbar und stellt keine geeignete Grundlage für eine künftige Neubebauung dar.

Die Festlegung eines eigenen Baufeldes würde den nahezu vollständig überbauten Zustand sowie die aus heutiger städtebaulicher Sicht nicht fortzuführende Gebäudesituierung planerisch verfestigen. Ein Neubau würde den Zielsetzungen einer geordneten, maßstäblichen und ausreichend durchgrünten Bebauung widersprechen.

Der rechtmäßig bestehende Baukörper kann entsprechend den Bestimmungen für Gebäude außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen erhalten, instandgehalten und instandgesetzt werden. Im Falle eines Abbruchs ist ein Wiederaufbau an derselben Stelle hingegen nicht vorgesehen. Die künftige bauliche Entwicklung wird auf das zurückversetzte Baufeld „D“ konzentriert, wodurch eine angemessene Vorgartenzone sowie der offene und kleinteilige Charakter des Kreuzungsbereiches gesichert werden.

Die Festlegung gewährleistet einen sensiblen Umgang mit dem Bestand und schafft zugleich die Voraussetzungen für eine maßvolle, am bestehenden Gebietscharakter und an den prägenden städtebaulichen Ordnungsprinzipien orientierte Weiterentwicklung. Damit wird den Zielsetzungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 1.0 Räumlichen Leitbildes entsprochen – Fortführung des charakteristischen Bebauungsprinzips, zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zur bestandsverträglichen Weiterentwicklung der gründerzeitlich geprägten Stadtstruktur.
Die punktuelle Offenhaltung des Blockrandes in diesem Bereich ist somit nicht als strukturelle Schwächung, sondern als ortsspezifische Weiterentwicklung zu verstehen. Sie trägt der vorhandenen Bebauungsstruktur und Maßstäblichkeit Rechnung, erhält die räumliche Aufweitung des Kreuzungsbereiches und ermöglicht zugleich eine qualitätsvolle, in angemessenem Abstand angeordnete Ergänzung der Bebauung. Die grundsätzliche Zielsetzung einer straßenraumbildenden Blockrandstruktur bleibt im übrigen Bebauungsplanungsgebiet weiterhin aufrecht.

Die beiden derzeit bebauten Grundstücke 1748/5 und 1748/3 in Hoflage, werden nicht in die durch Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegten bebaubaren Flächen einbezogen. Diese Festlegung ergibt sich aus den Zielsetzungen des § 26 Abs. 26 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.
Demnach sind Innenhöfe in geschlossenen Siedlungsbereichen als ruhige und gut begrünte Räume zu sichern und zu revitalisieren. Hierzu zählen insbesondere die Entsiegelung von Hofflächen, die Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen sowie die Verbesserung der ökologischen und stadtklimatischen Qualität des Blockinnenbereiches.
Die bestehenden Hofgebäude sind Teil der historisch entstandenen Bestandssituation, entsprechen jedoch nicht der angestrebten langfristigen Entwicklung eines möglichst zusammenhängenden, begrünten und gering versiegelten Innenhofes. Die Festlegung eigener Baufelder würde diese Hofbebauung planerisch verfestigen und auch künftig Ersatzneubauten oder bauliche Erweiterungen ermöglichen. Dies würde den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen.
Die rechtmäßig bestehenden Gebäude können im Rahmen der in der Verordnung festgelegten Bestimmungen weiterhin erhalten und instandgesetzt werden. Nach einem Abbruch ist eine neuerliche Bebauung dieser Flächen jedoch nicht vorgesehen. Die freiwerdenden Bereiche sollen künftig in die zusammenhängende Hof- und Freiraumgestaltung einbezogen, entsiegelt und begrünt werden.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dergleichen. Die Festlegung der Baugrenzlinien im Innenhofbereich dient grundsätzlich der Begrenzung der Bebauung und der Sicherung ausreichender Freiflächen. Für untergeordnete bauliche Ergänzungen wie Liftzubauten wird eine Ausnahme vorgesehen, um die Herstellung bzw. Verbesserung der Barrierefreiheit in bestehenden Gebäuden sicherzustellen. Ein Einbau von Aufzugsanlagen innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen ist insbesondere bei Bestandsgebäuden häufig aus konstruktiven Gründen sowie aufgrund bestehender Nutzungs- und Mietverhältnisse nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Um dennoch eine barrierefreie Erschließung zu ermöglichen, wird die Zulässigkeit von Liftzubauten außerhalb der Baugrenzlinien im Innenhofbereich eingeräumt. Aufgrund ihrer untergeordneten

Dimension und ihrer Lage abseits des öffentlichen Straßenraums beeinträchtigen Liftzubauten die städtebauliche Wirkung nicht.

Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
In Bereichen mit Freiflächen (Vorgartenzone), in denen der Baukörper von der Straßenfluchtlinie mindestens 3,00 zurückspringt, sind straßenseitige Auskragungen über die Baufluchtlinie bis maximal 0,50 m („französischer Balkon“) ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Straßenseitige Erker und vergleichbare untergeordnete Fassadenelemente sind im Planungsgebiet zulässig, da sie einen charakteristischen Bestandteil der bestehenden gründerzeitlichen Bebauung bilden, vor allem im Bereich der Vorgartenzonen. Sie gliedern die Fassaden, betonen einzelne Gebäudeabschnitte und tragen wesentlich zur plastischen Wirkung sowie zur gestalterischen Vielfalt des Straßenraumes bei. Voraussetzung ist eine maßstäbliche, der jeweiligen Fassadenkomposition untergeordnete Ausführung, durch welche die festgelegten Raumkanten und das zusammenhängende Erscheinungsbild der Blockrandbebauung gewahrt bleiben.

Jede Wohnung soll über eine adäquate Freifläche verfügen – ob ein wohnungszugehöriger Balkon oder eine Allgemeinfläche im Hof, welche für alle Bewohner:innen zugänglich sein sollte. Balkone sind Teil der Fassade und sind daher im Dachgeschoss sowie im Bereich der Traufen unzulässig. Der Traufbereich ist ein wichtiges Gestaltungselement des Daches in der Gründerzeitbebauung und sollte daher durchgehend erhalten bleiben.
Balkone sind somit in die Fassadengliederung einzubeziehen und in das Fassadenbild einzuordnen. Weiters wurden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt. Ziel hierbei ist auch 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.
Um all diese Anforderungen zu erreichen, dürfen Balkone maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschoss betragen. Darüber hinaus sind auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig.
Gemäß § 6 des 1.0 Räumlichen Leitbildes können geringere Abstände zugelassen werden, sofern dadurch keine Beeinträchtigung der angrenzenden Liegenschaften zu erwarten ist und nachweislich bereits historisch geringere Abstände im baulichen Bestand vorhanden sind.

<u>Baugrenzlinien für Keller und Tiefgaragen</u>
Im Planwerk sind Grenzen für Tiefgarage für die Baufelder A, B, C und D festgelegt. Diese Baufelder sind aufgrund ihrer Größe (> 1000m²) von einer gänzlichen Stellplatzbefreiung ausgenommen.

<u>Höhenzonierungslinien:</u>
Die im Planwerk festgelegten Höhenzonierungslinien orientieren sich an den bestehenden Firstkanten sowie an den Übergängen zwischen unterschiedlichen Dachformen, bzw. Höhensprüngen. Sie gliedern die Bebauung in Teilbereiche mit jeweils zugeordneten Höhenfestlegungen und bilden damit die vorhandene bzw. zukünftige Gebäude- und Dachstruktur ab. Durch diese differenzierte Höhenzonierung werden die charakteristischen Proportionen der Bestandsgebäude und die Gliederung der Dachlandschaft berücksichtigt. Zugleich wird ein eindeutiger räumlicher Bezug für die jeweils zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen hergestellt.

<u>Abstände:</u>
Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb des Bebauungsplangebiet im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan unter Einhaltung der Baugrenzlinien und der

Gebäude- und Gesamthöhen möglich, wenn dies entsprechend begründet ist. Dafür ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei das Steiermärkische Baugesetz, § 13 *Abstände*.
Das Bebauungsplangebiet ist durch eine historisch gewachsene, überwiegend gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt, innerhalb derer die gesetzlich vorgesehenen Gebäude- und Grenzabstände bereits im Bestand unterschritten werden (vor allem in den Eckbereichen).
Die uneingeschränkte Anwendung der regulären Abstandsvorschriften würde die Fortführung beziehungsweise maßstäbliche Ergänzung dieser charakteristischen Struktur erschweren und könnte zu einer Auflösung des bestehenden räumlichen Gefüges führen. Die im Bebauungsplan festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien orientieren sich daher an der bestehenden Bebauungsstruktur und ermöglichen im begründeten Einzelfall eine Unterschreitung der regulären Gebäude- und Grenzabstände. Diese dient der Sicherung des historischen Ensembles, der Erhaltung der charakteristischen Raumkanten sowie einer bestandsverträglichen Weiterentwicklung der Blockrandbebauung.

<u>Nebengebäude:</u>
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*“.
Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist aus städtebaulichen Gründen pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m² zulässig.

Eine Reduktion der Dimensionierung der Nebengebäude auf 15 m² und 3,00 m Höhe stellt sicher, dass Nebengebäude tatsächlich funktional und räumlich untergeordnet bleiben und nicht als „verdeckte Erweiterung“ von Hauptgebäuden auftreten. Die Reduktion stellt sicher, dass relevante Nutzungen im Hauptgebäude untergebracht werden.
„Die Reduktion auf 15 m² dient im konkreten Fall primär dem Schutz der hofseitigen Freiräume als funktionale und klimatische Ausgleichsflächen in einem hochverdichteten, stark frequentierten Umfeld. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass Nebengebäude ihre untergeordnete Rolle behalten und keine Verlagerung aktivitätsrelevanter Nutzungen aus den straßenseitigen Erdgeschoßzonen in den rückwärtigen Bereich erfolgt.

40 m² können bereits eine eigenständige bauliche Wirkung entfalten (fast schon „Tiny-Houses“).
Die Reduktion dient der Begrenzung der baulichen Dichte in Innenhöfen bzw. Freiräumen, um deren ökologische und klimatische Funktionen (Durchlüftung, Versickerung, Begrünung) zu erhalten.
Kleinere Nebengebäude sichern größere zusammenhängende Freiflächen, was sowohl der Aufenthaltsqualität als auch der Nutzbarkeit (Spiel, Gemeinschaft) zugutekommt.

Nebengebäude sind innerhalb der Vorgartenzonen nicht zulässig, da diese einen wesentlichen Bestandteil der gründerzeitlich geprägten Gebietsstruktur bilden und als begrünte Übergangsbereiche zwischen öffentlichem Straßenraum und Hauptgebäuden freigehalten werden sollen. Zusätzliche Baukörper würden die räumliche Offenheit, die Durchgrünung und die Ablesbarkeit der historischen Baufluchten beeinträchtigen sowie zu einer kleinteiligen Verbauung und gestalterischen Zersplitterung des Straßenraumes führen. Der Ausschluss von Nebengebäuden dient daher der Sicherung des charakteristischen Erscheinungsbildes sowie der gestalterischen und ökologischen Qualität der Vorgartenzonen.

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

Gebäudehöhen, Gesamthöhen
Die Absolut- und Relativhöhen der bestehenden Gebäude wurden auf Grundlage der photogrammetrischen Daten der Stadt Graz ermittelt. Darauf aufbauend wurde das mögliche Bebauungsszenario entwickelt und durch maximale Gebäude- und Gesamthöhen sowie zulässige Geschoßanzahlen auf die bestehende vorstädtische und gründerzeitliche Bebauungsstruktur abgestimmt. Die Gebäude- und Gesamthöhen sind in Abhängigkeit von Gebäudehöhe und Dachform für die bestehenden Hauptgebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes gemäß der Bestandshöhen eingetragen.

Für die innerhalb der Altstadtschutzzone liegenden Gründerzeitgebäude wird die bestehende Gesamt- bzw. Gebäudehöhe festgelegt, um deren charakteristische Proportionen und das gründerzeitlich geprägte Erscheinungsbild langfristig zu sichern. Eine differenzierte Festlegung erfolgt für die außerhalb der Altstadtschutzzone gelegene Liegenschaft Franckstraße 42 beziehungsweise das Baufeld „D“. Das vorhandene Nachverdichtungspotenzial wird durch die Möglichkeit einer Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Geschoß sowie durch die Errichtung eines dreigeschoßigen Neubaus entlang der Körblergasse berücksichtigt.
Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen reagieren auf die heterogene Bebauungssituation im Kreuzungsbereich Franckstraße–Körblergasse. Diese ist durch das Zusammentreffen des siebengeschoßigen Hochhauses, der fünfgeschoßigen Bebauung entlang der Franckstraße, des eingeschoßigen Gastronomiegebäudes „Kornati“ sowie der gegenüberliegenden zwei- bis dreigeschoßigen Bebauung geprägt. Der vorgesehene Höhenverlauf vermittelt zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen, Maßstäben und Typologien und gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung der künftigen Bebauung in das bestehende Umfeld.

Folgende maximalen Gebäude- bzw. Gesamthöhe der bestehenden Gebäude des Bebauungsplangebiets wurden dabei ermittelt:
Als Höhenbezugspunkt wurde dabei das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau herangezogen.

Baufeld „A“ (Flachdach / Penthouse):
Gesamthöhe = + 391,30 müA (28,00 m)
Gebäudehöhe = + 387,80 müA (25,00 m)
Höhenbezugspunkt: + 362,80 müA

Baufeld „B“ (Flachdach):
Gesamthöhe = Gebäudehöhe = + 387,7 müA (24,50 m)
Höhenbezugspunkt: + 363,20 müA

Baufeld „C“ (Flachdach):
Gesamthöhe = + 387,80 (22,40 m)
Gebäudehöhe = + 383,60 müA (18,20 m)
Höhenbezugspunkt: + 365,40 müA

Baufeld „D“ (Steildach):
Gesamthöhe (First) = + 376,70 müA (12,40 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 370,50 müA (6,20 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 370,50 müA (6,20 m)
Höhenbezugspunkt: + 364,30 müA

Baufeld „E“ (Steildach):
Gesamthöhe (First) = + 384,30 müA (20,70 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 379,80 müA (16,20 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 379,80 müA (16,20 m)
Höhenbezugspunkt: + 363,60 müA

Baufeld „F“ – Schutzzone (Steildach):
Gesamthöhe (First) = + 386,30 müA (24,20 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 380,10 müA (18,00 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 380,00 müA (17,90 m)
Höhenbezugspunkt: + 362,10 müA

Baufeld „G“ – Schutzzone (Steildach):
Gesamthöhe (First) = + 385,00 müA (22,90 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 379,90 müA (17,80 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 379,70 müA (17,60 m)
Höhenbezugspunkt: + 362,10 müA

Baufeld „H“ – Schutzzone (Steildach):
Gesamthöhe (First) = + 384,20 müA (23,30 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 379,00 müA (18,10 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 378,80 müA (17,90 m)
Höhenbezugspunkt: + 360,90 müA

Baufeld „I“ – Schutzzone (Steildach):
Gesamthöhe (First) = + 383,20 müA (22,30 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 377,60 müA (16,70 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 377,60 müA (16,70 m)
Höhenbezugspunkt: + 360,90 müA

Baufeld „J“ – Schutzzone (Steildach):
Gesamthöhe (First) = + 383,20 müA (24,30 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 377,10 müA (18,20 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 379,10 müA (20,20 m)
Höhenbezugspunkt: + 358,90 müA

Baufeld „K“ – Schutzzone (Steildach):
Gesamthöhe (First) = + 382,40 müA (23,50 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 376,80 müA (18,00 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 376,90 müA (18,00 m)
Höhenbezugspunkt: + 358,90 müA

Baufeld „L“ – Schutzzone (Steildach/Flachdach):
Gesamthöhe (First) = + 383,40 müA (23,00 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 376,80 müA (16,40 m)
Gebäudehöhe (Flachdach - hofseitig) = + 380,40 müA (20,00 m)
Höhenbezugspunkt: + 360,40 müA

Baufeld „M“ – Schutzzone (Steildach/Flachdach):
Gesamthöhe (First) = + 383,70 müA (22,90 m)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 377,20 müA (16,40 m)
Gebäudehöhe (Flachdach - hofseitig) = + 380,80 müA (20,00 m)
Höhenbezugspunkt: + 360,80 müA

Baufeld „N“ – Schutzzone (Steildach/Flachdach):
Gesamthöhe (First) = + 387,50 müA (26,30 m); +384,20 müA (23,00)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 377,40 müA (16,20 m)
Gebäudehöhe (Flachdach - hofseitig) = + 381,40 müA (20,20 m)
Höhenbezugspunkt: + 361,20 müA

Baufeld „O“ – Humboldtstraße 33 (Satteldach/Flachdach):
Gesamthöhe (First) = + 388,00 müA (26,10 m); +385,20 müA (23,30)
Gebäudehöhe (straßenseitig) = + 378,70 müA (16,80 m)
Gebäudehöhe (hofseitig) = + 382,50 müA (20,60 m)
Höhenbezugspunkt: + 361,90 müA

Baufeld „P“ – Margaretenbad (Satteldach/Flachdach):
Bebauung straßenbegleitend:
Gesamthöhe (Bebauung straßenbegleitend) = + 370,20 müA (10,00 m)
Gebäudehöhe (Bebauung straßenbegleitend) = + 367,40 müA (7,20 m)

Höhenwerte der beiden Gebäude im Innenhof des Margaretenbads:
Gebäude mit Satteldach:
Gesamthöhe (First) = + 367,70 müA (7,50 m)
Gebäudehöhe = + 365,60 müA (5,40 m)
Gebäude mit Flachdach:
Gesamthöhe= + 365,20 müA (5,00 m)
Höhenbezugspunkt: + 360,20 müA

Hinweis:
Die Gebäude- und Gesamthöhen des Bestandes wurden auf Grundlage der photogrammetrischen Daten der Stadt Graz ermittelt. Diese bilden eine für die Bebauungsplanung geeignete Grundlage, ersetzen jedoch keine objektbezogene vermessungstechnische Bestandsaufnahme.
Zur Gewährleistung einheitlicher, übersichtlicher und im Bauverfahren eindeutig vollziehbarer Festlegungen wurden die ermittelten Höhenwerte auf halbe Meterwerte gerundet. Die Rundung erfolgt um geringfügige Abweichungen infolge der Erfassungs- und Darstellungsgenauigkeit der Datengrundlage zu berücksichtigen und eine unbeabsichtigte Einschränkung des rechtmäßig bestehenden Gebäudebestandes zu vermeiden.
Der dadurch entstehende geringfügige Höhenspielraum (weniger als 0,50 m) dient vorrangig der Bestandssicherung und stellt keine eigenständige zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeit dar.
Die im Planwerk eingetragenen gerundeten Werte stellen die verbindlichen Höchstwerte dar; eine darüber hinausgehende zusätzliche Rundungs- oder Messtoleranz ist daraus nicht ableitbar.

Ein Teilbereich der Bebauung an der Grillparzerstraße und Franckstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes, liegt in der Schutzzone III des GAEG. Die Bebauungshöhe des zukünftigen möglichen Bauvolumens in diesen Bereichen, ist daher entsprechend dem Schutzziel der Schutzzone - hier die gebietstypische, historistische Bebauung – anzupassen, sodass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild einfügen können.
Die Schützenswerten Gebäude werden als Ensemble in ihrer Höhe und Dachform, wie im Bestand, als wiederherstellbare Kubaturen im Planwerk abgebildet.
Der Bestand außerhalb dieser Schutzzone wird ebenfalls durch die Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

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

Raumhöhen (Sockelgeschoße):
Die Parapete der Fensteröffnungen im EG sind erhöht ausgeführt. Dieses typische gründerzeitliche Gestaltungprinzip wird auch für die zukünftige Bebauung erhalten bleiben, bzw. weitergeführt werden.
Durch die Anordnung erhöhter Erdgeschoße (Hochparterre) wird den Bewohner:innen ein gewisser Abstand zur Straße/zum öffentlichen Raum ermöglicht, wodurch ein zusätzliches Maß an Privatsphäre im Bereich der straßenseitigen Wohnungen geschaffen wird. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist daher die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Durch erhöhte Erdgeschoßzonen kann zudem eine nutzungsoffene und – flexible Planung im Erdgeschoß gewährleistet werden. Die Geschoßhöhe der Erdgeschoßzone hat bei den Baukörpern im Neubaufall mindestens 4,50 m zu betragen. Von der Höhenfestlegung ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Dächer:
Als Dachformen sind Steildächer und dergleichen sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig, mit Ausnahme der schützenswerten Gebäude entlang der Franck- und Grillparzerstraße. Hier sind ausschließlich Steildächer zulässig. Steildächer sind entsprechend dem Bestand, mit einer Dachneigung von 25° bis 60° zulässig.

Die festgelegten Dachformen orientieren sich grundsätzlich an den bestehenden Dachformen der bestehenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes und der Umgebung. Hauptfirste der Bebauungen mit Steildächern verlaufen weitgehend parallel zu den angrenzenden Straßenzügen und unterstützen dadurch die klare räumliche Fassung und die gestalterische Geschlossenheit der gründerzeitlichen Blockrandbebauung.
Die Festlegung einer parallel zum jeweiligen Straßenzug verlaufenden Hauptfirstrichtung dient der Erhaltung und Fortführung dieses charakteristischen Ordnungsprinzips. Sie gewährleistet eine ruhige und zusammenhängende Dachlandschaft, stärkt die Ablesbarkeit der straßenbegleitenden Bebauung und verhindert ortsuntypische, giebelständig zum Straßenraum ausgerichtete Dachformen.

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 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.

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

Die Nutzung der Dachflächen über dem obersten Geschoß als Dachterrassen wird ausgeschlossen, um eine zusätzliche, weithin sichtbare Nutzungsebene oberhalb der Gebäude zu vermeiden. Aufgrund der Lage des Margaretenbades im Inneren der gründerzeitlichen Blockrandstruktur könnten von hoch gelegenen Dachterrassen verstärkte Einblicke in die angrenzenden Wohnungen und privaten Hofflächen sowie zusätzliche Lärm- und Nutzungsemissionen ausgehen.
Der Ausschluss dient daher dem Schutz der Privatsphäre der Nachbarschaft und der Sicherung des Blockinnenbereiches als möglichst ruhiger Frei- und Erholungsraum. Gleichzeitig werden zusätzliche Aufbauten wie Absturzsicherungen, Überdachungen oder Sichtschutzelemente vermieden, welche die festgelegten Gebäudehöhen optisch überformen und die ruhige Dachlandschaft beeinträchtigen könnten. Terrassen auf Dachflächen niedrigerer, gegenüber dem Hauptbaukörper abgestufter Gebäudeteile können hingegen zugelassen werden, sofern sie gestalterisch integriert sind und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen verursachen.

Bei Gebäuden innerhalb der Altstadtschutzzone wird die Nutzung von Dachflächen oberhalb des letzten Geschoßes als Terrasse ausgeschlossen, um die charakteristische Dachlandschaft und das schutzwürdige Erscheinungsbild des Gebäudeensembles zu erhalten. Insbesondere sollen zusätzliche Absturzsicherungen, Sichtschutzwände und Überdachungen vermieden werden, welche die überlieferten Gebäudeproportionen und Dachabschlüsse beeinträchtigen können.

<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).

**<u>Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden</u>**
Die Festlegungen zur formalen Gestaltung der Gebäude dienen der Sicherung und zeitgemäßen Weiterentwicklung der charakteristischen architektonischen, räumlichen und gestalterischen Qualitäten des Bebauungsplangebiets. Maßgeblich sind insbesondere die repräsentativ gestalteten und kleinteilig gegliederten Straßenfassaden, die klare Fassung des Straßenraums sowie die weitgehend ruhige Dachlandschaft.

Die straßenseitigen Fassaden des Bestands weisen eine ausgeprägte vertikale und horizontale Gliederung auf. Erker, Gesimse und sonstige Zierelemente treten dabei als untergeordnete Gestaltungselemente in Erscheinung. Durchgehende Balkonzonen, Laubengänge oder offene Erschließungsschichten sind für das Gebiet hingegen nicht charakteristisch. Eine Ausnahme davon ist das Gebäude der Körblergasse 15, mit straßenseitig gelegenen, bandartigen Balkonkonstruktionen.
Offene Laubengänge, außenliegende offene Stiegenhäuser und durchgehende Erschließungsschichten entsprechen somit weder dem baulichen Bestand noch den Zielsetzungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes. Dieses hebt für den Teilraum 2 die hochwertigen und repräsentativen Fassaden der klassischen Gründerzeitviertel hervor, die erhalten und bei Neubauten zeitgemäß fortgeführt werden sollen. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht ist mit dieser Zielsetzung nicht vereinbar.
*„Der Teilraum zeichnet sich in den klassischen Gründerzeitvierteln durch hochwertige und repräsentative Fassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen auch darüber hinaus jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.“*

Zur Wahrung des repräsentativen, überwiegend erhaltenswerten Erscheinungsbildes des Gebietescharakters, dürfen Balkone und Erker grundsätzlich nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.
Sofern ein Gebäude mindestens 3,00 m hinter die Straßenfluchtlinie zurückversetzt ist, können ab dem ersten Obergeschoß punktuelle, straßenseitige Auskragungen, insbesondere Erker, „französische Balkone“ und vergleichbare Fassadenglieder, die Baufluchtlinie um höchstens 0,50 m überschreiten.
Das Ausmaß soll sich an der kleinteiligen Gliederung der ortsbildprägenden Bestandsfassaden orientieren und gewährleistet, dass die Auskragungen gegenüber dem Hauptbaukörper gestalterisch untergeordnet bleiben.
Hofseitige Balkone dürfen die festgelegte Baugrenzlinie um höchstens 1,50 m überschreiten.
Balkone und auskragende Terrassen oberhalb oder auf Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig, da sie die Ablesbarkeit der Trauflinie und der charakteristischen Dachform beeinträchtigen würden.

Angestrebt wird eine lebendige, repräsentative und kleinteilig gegliederte Fassadengestaltung, die den Straßenraum räumlich fasst und gestalterisch prägt. Der historisch durch die kleinteilige Parzellenstruktur entstandene Rhythmus der Hauseingänge trägt wesentlich zu einem belebten und fußläufig orientierten Straßenraum bei und soll auch bei Neubauten in geeigneter Form weitergeführt werden. Monotone, blockweise geschlossene Fassaden mit nur einem zentralen Zugang sollen zukünftig vermieden werden.
Für eine eindeutige Adressbildung sind die Hauptzugänge grundsätzlich zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren und in die Gestaltung der Erdgeschoßzone einzubinden. Unter Adressbildung werden dabei jene baulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen verstanden, die eine klare Auffindbarkeit des Gebäudeeingangs, eine positive Wahrnehmung des Gebäudes und seiner Außenräume sowie die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Ort unterstützen.

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Ausnahmen bilden insbesondere jüngere Gebäude entlang der Körblergasse sowie die Gebäude Grillparzerstraße 4, 6 und 8 und Humboldtstraße 31 und 33, die teilweise über Flachdächer oder hofseitige Flachdachbereiche verfügen.
Die bestehenden Steildächer weisen Neigungen von etwa 25 bis 60 Grad auf und sind überwiegend mit roten Ziegeln gedeckt. Ein Teil der Dachräume wurde bereits ausgebaut. Die Belichtung erfolgt vorwiegend durch einzelne Dachgauben und Dachflächenfenster in der ersten Dachebene. Größere, zusammenhängende „Dachgauben“ führen zu einer Überformung der

Dachkörper. Dachgauben oder Dacheinschnitte in einer zweiten Dachebene sind im Bestand nicht charakteristisch.
Die weitgehend geschlossene und ruhig gestaltete Dachlandschaft trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des gründerzeitlich geprägten Stadtteils bei. Die Festlegungen des § 6 dienen daher der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung dieser Gestaltungsmerkmale. Zeitgemäße Dachraumausbauten sollen ermöglicht werden, ohne die Ablesbarkeit der Dachform und die gestalterische Geschlossenheit der Dachflächen wesentlich zu beeinträchtigen.
Daraus ergeben sich insbesondere folgende Festlegungen:

- Balkone und auskragende Terrassen sind oberhalb oder auf Höhe der Dachtraufe nicht zulässig. Dadurch bleiben die Trauflinie und die Kontur des Hauptdaches klar ablesbar.
- Eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster müssen bei geneigten Dächern einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Traufe sowie jeweils mindestens 1,50 m zu First und Ortgang einhalten.
- Die Summe der Längen von Dachgauben, Dachflächenfenstern und eingeschnittenen Dachterrassen muss weniger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Dadurch bleibt die geschlossene Dachfläche gestalterisch bestimmend.
- Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Langgestreckte oder zusammenhängende Gaubenbänder werden damit vermieden.
- Dachgauben und Dacheinschnitte in einer zweiten Dachebene sind nicht zulässig, um eine mehrgeschoßig wirkende Überformung der Dachlandschaft zu verhindern.
- Dauerhafte Überdachungen eingeschnittener Dachterrassen sind nur innerhalb der bestehenden Dachebene zulässig. Die Dachkontur überragende Aufbauten werden damit ausgeschlossen.

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, Färbelungen 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.

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

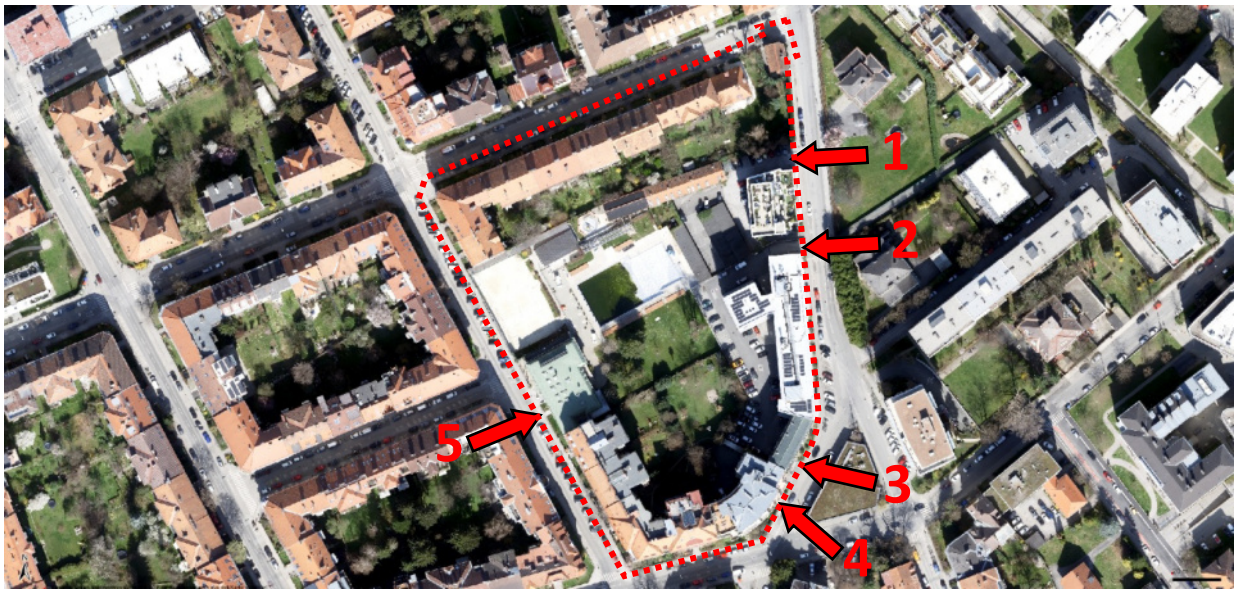
Metall aufweisen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Anmerkung:
Mit „großflächig“ sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberflächengestaltung mit Metall aufweisen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

### Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
Das Bebauungsplangebiet liegt an 4 öffentlichen Verkehrsflächen, die Franckstraße nördlich, die Körblergasse östlich, die Humboldstraße südlich und die Grillparzerstraße westlich des Bebauungsplangebiets. Sämtliche Liegenschaften, sind derzeit bebaut. Teilweise sind bestehende Zufahrten gegeben.
Zufahrt (1) zu den Grundstücken: Baufeld C
Zufahrt (2) zu den Grundstücken: Baufeld B
Zufahrt (3) zu den Grundstücken: Baufeld B
Zufahrt (4) zu den Grundstücken: Baufeld A
Zufahrt (5) zu den Grundstücken: bestehende Zufahrt zum Sportzentrum Margaretenbad




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

Die Anbindung der einzelnen Bauplätze erfolgt über das öffentliche Straßennetz. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen

Die bestehenden Zufahrten bleiben weiterhin erhalten und stehen als Erschließungsmöglichkeit zur Verfügung.

Die Festlegung der Kennwerte für PKW-Abstellplätze und Fahrradabstellplätze erfolgt durch die Abteilung für Verkehrsplanung und wird als Grundlage in den Bebauungsplan übernommen. Laut gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und

Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich für das bestehende und zukünftige Bebauungsplangebiet der im folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung der Verkehrsplanung:

*Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz*
*Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden Straßen.*
*Durch die Kleinteiligkeit der Grundstücke des Bebauungsplanes sowie der unterschiedlichen Eigentümer:innen ist eine Zusammenlegung der Zufahrten im Zuge des Bebauungsplanes wünschenswert. Die Zufahrten sind gemäß den Vorgaben der Behörde auszuführen.*

*Verkehrsflächen*
*Generell sind bei allen Neuerrichtungen von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes ausreichende Gehwegflächen (Mindestbreite 2,0 m) für den Fußverkehr zu berücksichtigen. Die im Flächenwidmungsplan definierte Verkehrsfläche ist hierfür ausreichend. Die im Bestand vorherrschenden Senkrechtparker und Längsparkstreifen sind gemäß den geltenden Regeln ggf. neu zu organisieren, entsprechend den dafür verbleibenden Flächen und der Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung bzw. der Behörde.*
*Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen, die derzeit über die Flächen des Projektgebietes verbracht werden, müssen auch weiterhin auf den Grünflächen des Projektgebietes verbracht werden können.*
*Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Auf dem innerhalb des Grundstückes liegenden Verkehrsflächen sind anfallende Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu versickern.*

PKW-Abstellplätze
Die Errichtung oberirdischer Kfz-Abstellplätze wird ausgeschlossen, da gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild im Neubaufall die Unterbringung des ruhenden motorisierten Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen ist und Kfz-Abstellflächen in Innenhöfen und Vorgärten nicht zulässig sind. Damit wird zugleich der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen, Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen zu schützen und zu revitalisieren sowie diese Bereiche vom ruhenden motorisierten Verkehr freizuhalten.

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

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 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.

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.

Hinweis: Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Bei Zubauten ist die Umsetzung etwaiger Festlegungen nicht möglich, weshalb davon Abstand genommen wird. Eine Einbeziehung von Zubauten würde dazu führen, dass bereits bei geringfügigen baulichen Erweiterungen ohne Änderung der Nutzung oder der Anzahl der Wohneinheiten zusätzliche PKW-Stellplätze nachzuweisen wären, obwohl sich der Stellplatzbedarf nicht erhöht.
Aus diesem Grund wurde in den Festlegungen des Bebauungsplans ausdrücklich darauf geachtet, dass keine Konflikte mit den Bestandsgebäuden entstehen.
Die Stellplatzvorgaben der zuständigen Fachabteilung (Abteilung für Verkehrsplanung) wurden – wie im Verordnungstext festgelegt – übernommen.

Tiefgarage:
Aufgrund der innerstädtischen Lage, der kleinteiligen Parzellenstruktur und des teilweise erhaltenswerten Gebäudebestandes sind erforderliche Pkw-Abstellplätze grundsätzlich in kompakt organisierten Tief- bzw. Sammelgaragen unterzubringen. Dadurch können die Innenhofbereiche vom ruhenden Verkehr freigehalten und als zusammenhängende, naturnah gestaltete Grün- und Freiräume gesichert werden. Bei Bauplätzen unter 1.000 m² kann aufgrund der Lage in der ÖV-Kategorie 1 und der eingeschränkten Machbarkeit einzelner Tiefgaragen von der Stellplatzverpflichtung abgesehen werden. Garagenzufahrten sind frühzeitig, spätestens im Baubewilligungsverfahren, mit dem Straßenamt (A10/1) abzustimmen.

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

Davon sind mindestens 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.

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 eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen bereitzustellen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m² Nutzfläche bei sonstigen Nutzungen ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Ab einer Bezugsgröße von 1.000 m² ist lediglich je weitere 200 m² Nutzfläche ein zusätzlicher Fahrradabstellplatz vorzusehen. Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich auszuführen.

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.

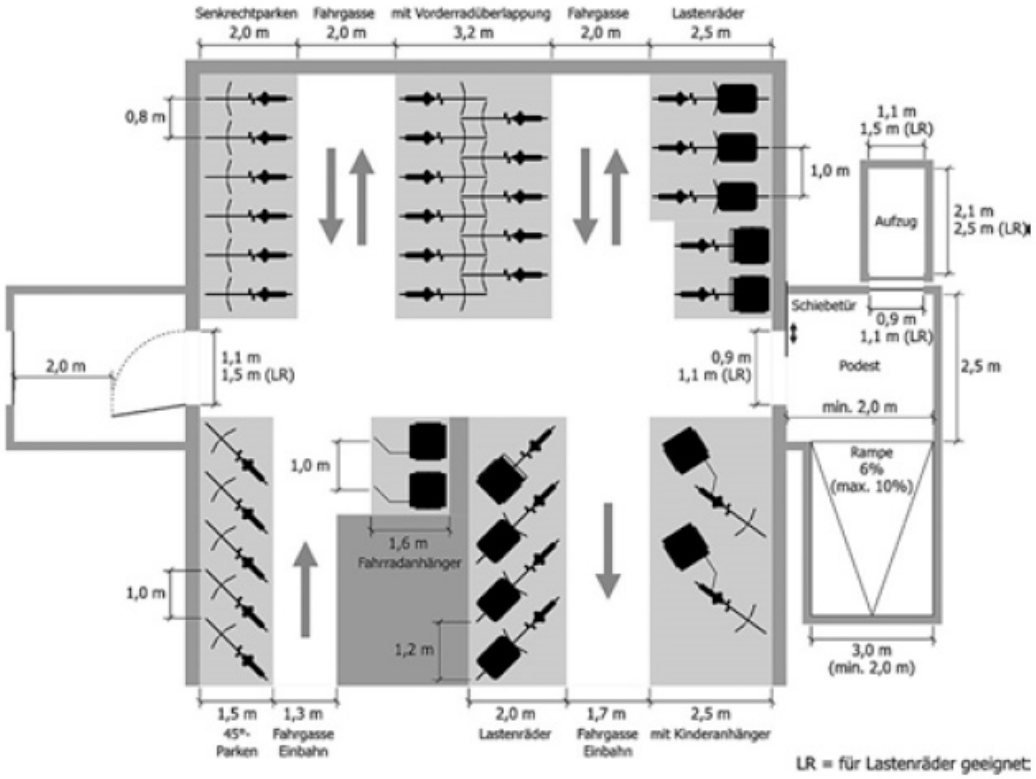



Abb.4: Maße für die ebenerdigen Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.13

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.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

**Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Grad der Bodenversiegelung**

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Entkernung und Entsiegelung der Hofflächen sowie deren Sicherung als zusammenhängende, ökologisch wirksame Grün- und Freiräume. Die Freiraumgestaltung hat auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung und den Erhalt eines möglichst hohen Anteils an gewachsenem, nicht unterbautem Boden Bedacht zu nehmen. Nicht bebaute Hofbereiche sollen vorrangig als allgemein nutzbare Grün- und Aufenthaltsflächen sowie als Kleinkinderspielflächen ausgestaltet werden.

Das Bebauungsplangebiet ist bereits teilweise bebaut, verfügt jedoch sowohl in den Hofbereichen als auch entlang der angrenzenden Straßenzüge über teilweise begrünte Flächen. Zur Sicherung und Verbesserung dieser Grünraumausstattung werden bei Neubauten

zusätzliche Baumpflanzungen vorgeschrieben. Die entsprechenden Baumstandorte sind im Planwerk des 03.28.0 Bebauungsplan-Entwurfs festgelegt.

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.
Dieser ist für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ mit 0,8 der Hoffläche definiert worden. Die Verordnung samt Erläuterungsbericht und Berechnungstabelle ist unter folgendem Link abrufbar: www.graz.at/Gruenflaechenfaktor

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 Z 2 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 diesbezügliche Bestimmung im Verordnungstext hingewiesen. Unterschiedliche Oberflächenausführungen werden entsprechend ihrer Wasserdurchlässigkeit und ihres Rückhaltevermögens anteilig bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt.

Ergänzung zur Verbringung von Oberflächen- und Hangwässer:
Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Rahmenplanung. Eine derartige Betrachtung erfolgt in dem Fall im gegenständlichen Gebiet mangels konkreter Projekt- und Ausführungsplanung nicht auf Ebene der Bebauungsplanung. Die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes, etc..
Die im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz festgelegten Mindest- und Maximalinhalte definieren, welche Festlegungen in Bebauungsplänen getroffen werden müssen und können – Festlegungen zum Umweltschutz (Oberflächenentwässerung und dergleichen) fallen unter Maximalinhalte und werden daher im gegenständlichen Bebauungsplan nicht in der geforderten Tiefe festgeschrieben.

Hinweis:
Unter einer „gärtnerisch und ökologisch wirksamen Freiflächengestaltung“ ist eine umweltbewusste und naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen zu verstehen. Diese umfasst insbesondere eine standortgerechte und artenreiche Bepflanzung sowie den Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel und dient der Förderung der Biodiversität, der Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Bestandsbäume

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 unbedingt zu schützen und zu erhalten.

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

Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist Folgendes erforderlich:

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich jedes Bestandsbaumes der Kronenradius + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch) – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz möglich.

Die von der A10/5 durchgeführte Ortbesichtigung zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit von Bestandsbäumen für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der Auflistung unten zu entnehmen.

Geprüft wurde die physiologische, ökologische und/oder gestalterische Qualität des Baumbestandes, um besonders erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auszuweisen. Ergänzend wird festgehalten, dass nicht erfasste Bäume wichtige Funktionen erfüllen und je nach Größe und Baumart den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen. Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“.

Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer erfasst und beurteilt[1] und dient als Basis für weitere Planungen.

[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.

Luftbild mit Kataster - Baumbestand mit Erhaltungsgebot- oder -empfehlung (ungefähre Lage) Pflanzungen, Bäume

Abb. 1:
Auszug aus der Stellungnahme von der Abteilung Grünraum und Gewässer mit der GZ: A 10-5 - 079183/2025


Legende:
2 .... Bäume mit Schutz- und Erhaltungsgebot
1 .... Bäume mit Erhaltungsempfehlung
erhoben am 14.4.2025
als Grundlage für BBPL 03.28.0
Körblergasse
Luftbild mit Kataster (schwarz)
Erstellt für Maßstab 1:1.000
Ersteller: Grießer Brigitte (MD\p22124)
Erstellungsdatum 26.03.2025
N
Magistrat Graz, Stadtplanung
Europaplatz 20, 8011 Graz
GRAZ

*Tabelle 1: jedenfalls erhaltenswerter Baumbestand*

**Erfassung der Bestandsbäume für BBPl 03.28.0 mit Erhaltungsgebot**

Datum der Erfassung: 14.4.2025

| BaumNr. laut LP | Baumart | Standort | Vitalität | StU. (cm) | Höhe (m) | Kronen-durchmesser (m) | Funktionale Bedeutung für den Standort | Schädigungsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | Baumhasel | offen | sehr gut | 83 | 5-10 | 6-9 | hoch | gering |
| 02 | Baumhasel | offen | sehr gut | 87 | 5-10 | 6-9 | hoch | gering |
| 03 | 3. Stk. Schwarzkiefer | offen | gut | 116, 116,119 | 10-15 | 6-9 | hoch | gering |
| 04 | Europäische Eibe (NATURDENKMAL) | offen | gut | 287 | 10-15 | 9-12 | hoch | gering (bis mittel) |
| 05 | Bergahorn | offen | gut | 68 | 5-10 | 6-9 | hoch | gering |
| 06 | Bergahorn | offen | gut | 49 | 5-10 | 3-6 | hoch | gering |
| 07 | Magnolia grandiflora | offen | gut | 31 | 5-10 | 0-3 | hoch | gering |
| 08 | Waldkiefer | offen | gut | 29 | bis 5 | 0-3 | hoch | gering |
| 09 | Tulpenbaum | offen | sehr gut | 18 | bis 5 | bis 3 | hoch | gering |
| 10 | Walnuss | leicht eingeschränkt | gut | ca. 160 | 10-15 | 12-15 | hoch | gering |
| 11 | 3 Stk. Amberbaum | leicht eingeschränkt | gut | 23, 21, 20 | bis 5 | bis 3 | hoch | gering |
| 12 | Gingko | leicht eingeschränkt | gut | 40 | 5-10 | 3-6 | hoch | gering (bis mittel) |
| 13 | Gemeine Esche | leicht eingeschränkt | gut | ca. 200 | 15-20 | 9-12 | hoch | gering |
| 14 | Gemeine Esche | leicht eingeschränkt | mittel | ca. 240 | 15-20 | 12-15 | hoch | mittel |
| 15 | geschlitztblättrige Roßkastanie (NATURDENKMAL) | offen | gut | 248 | 15-20 | 9-12 | hoch | mittel |
| 16 | Roteiche | offen | sehr gut | ca. 70 | 10-15 | 6-9 | hoch | gering |
| 17 | Spitzahorn | offen | gut | ca. 130 | 10-15 | 9-12 | hoch | gering |
| 18 | Gemeine Esche | offen | sehr gut | ca. 110 | 15-20 | 9-12 | hoch | gering |
| 19 | Europäische Eibe | leicht eingeschränkt | gut | ca. 110 | 10-15 | 6-9 | hoch | gering |
| 20 | Gemeine Esche | leicht eingeschränkt | sehr gut | ca. 70 | 10-15 | 6-9 | hoch | gering |
| 21 | Japanische Blütenkirsche | leicht eingeschränkt | mittel | 158 | 5-10 | 6-9 | hoch (straßenraum wirksam) | mittel |

Standort: offen / leicht eingeschränkt / eingeschränkt - Vitalitätsstufen (nach Roloff): sehr gut / gut / mittel / schlecht - Höhenstufen: 0-5m / 5-10m / 10-15m / 15-20m / 20-25m / 25-30m / >30m - Kronendurchmesser: 0-3m / 3-6m / 6-9m / 9-12m / 12-15m / 15-18m / 18-21m / >21m - Funktionale Bedeutung für den Standort: gering / mittel / hoch - Schädigungsgrad: gering / mittel / hoch

Abb. 2:
Auszug aus der Stellungnahme von der Abteilung Grünraum und Gewässer mit der GZ: GZ: A 10-5 - 079183/2025

Tabelle 1:
Baumbewertung

Hinweis:
Die Bäume Nr. 4 (Europäische Eibe) und Nr. 15 (Geschlitztblättrige Roßkastanie) in Abbildung 3 des Anhang 01 sind gem. Steiermärkischen Naturschutzgesetz 2017 als Naturdenkmal ausgewiesen.

Pflanzungen, Bäume
Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist pro 150 m² Freifläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat dabei mindestens 9 m² zu betragen.
Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährer Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen. Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mindestens 2,50 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig. Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) beträgt 2,50 m.
Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig. Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und

sonstigen Gehölzpflanzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen. Bäume dürfen nicht an den Tiefpunkten von Entwässerungsmulden gepflanzt werden.
Baumneupflanzungen sollten mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu versiegelten Flächen gepflanzt werden
Versiegelungen im unmittelbaren Umfeld von Bäumen sollten vermieden werden (ausgenommen z.B. das Schwammstadtprinzip).
Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen. Eine Abstimmung mit der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer betreffend Baumarten ist erforderlich.

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
Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption bis max. 1,00 m zulässig. Geneigte Straßenzüge und daraus reslutierende Niveauunterschiede können somit ggf. ausgeglichen werden.
Ein weiteres Ziel dieser Festlegung ist es, das natürliche Gelände weitgehend zu erhalten und großflächige Terrassierungen sowie künstliche Geländeveränderungen zu vermeiden. Punktuelle Abweichungen sind im Bereich von Kinderspielplätzen (z.B. kleine Spielhügel, Mulden oder modellierte Flächen) sowie bei Baumpflanzungen zur Landschaftsgestaltung (z.B. Pflanzmulden oder leichte Aufschüttung) zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von max. 1,0 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. Der Ausschluss von Löffelsteinmauern erfolgt aus gestalterischen Gründen. In der näheren Umgebung sind keine derartigen Ausführungen vorhanden, sodass mit der Festlegung eine einheitliche und

ortsbildverträgliche Gestaltung unterstützt wird. Sofern sie im Einzelfall nicht vermeidbar sind, können jedoch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden, wobei diese zu begrünen sind.
Eine Ausnahme von der Beschränkung von Geländeveränderungen bildet das Baufeld „B“. Die dort zulässigen Geländeanpassungen dienen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele, Sicherung bzw. Aufwertung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume. Dies soll durch eine weitgehende Angleichung der unterschiedlichen Hofniveaus der angrenzenden Gründtsücke erreicht werden, um einen möglichst zusammenhängenden, barrierearm nutzbaren und qualitätsvoll gestalteten Innenhofbereich zu schaffen. Die hierfür erforderlichen Geländeveränderungen (ggf. > 1,0 m) sind daher innerhalb des Baufeld B zulässig, sofern sie auf das funktional und technisch notwendige Ausmaß beschränkt bleiben und der Sicherung beziehungsweise Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität des Innenhofes dienen. Dafür ist jedoch ein positives städtebauliches Gutachten einzuholen.

Zur Orientierung dienen dabei folgende Werte der Straßen- bzw. Hofflächen, die aus den photogrammetrischen Daten der Stadt Graz ermittelt wurden.




Auszug aus den photogrammetrischen Daten der Stadt Graz.

Höhenangaben im Mittel über Adria:
**GH-0 (Straßenniveau)** +360,45 m
**GH-1** (Volleyballplatz): +357,9 m
**GH-2** (Margaretenbad): +360,5 m
**GH-3** (Baufeld B): +362,5 m
**GH-4** (Gründerzeithof): +359,5 m

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

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

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrzufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung

- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden- und gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäumen 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

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

**Zu § 9 Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen**

Die gem. § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan festgehaltene städtebauliche Zielvorstellung, sieht die Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume und die Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen vor. Auch die Zielvorgaben aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild formulieren als städtebauliche Zielsetzung u. a., die Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe sowie die Reduktion der Versiegelung in Innenhöfen, sowie die Vermeidung der Oberflächenparkierung.

Die angestrebte städtebauliche Struktur beruht somit auf einer klaren Gliederung zwischen der straßenbegleitenden, raumbildenden Bebauung und den davon überwiegend abgeschirmten Innenhöfen. Während die Gebäude der Blockrandbebauung den öffentlichen Straßenraum fassen und unterschiedliche Raumfolgen ausbilden, dienen die Innenhöfe als ruhige, begrünte und gemeinschaftlich nutzbare, teilwiese zusammenhängende Frei- und Erholungsräume.
Eine zusätzliche oder bestehende Innenhofbebauung in der Baulandkategorie würde diese Funktion durch eine zusätzliche Zergliederung der Grünflächen sowie zusätzliche Nutzungskonflikte, beeinträchtigen.
Daher wird von der Möglichkeit bestehende Innenhofbebauungen innerhalb der Baulandkategorie weiterzuentwickeln verzichtet, da dies den städtebaulichen Zielvorstellungen aus den übergeordneten Planungsinstrumenten widerspricht. Straßenseitig bestehende Gebäude können sich innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien weiterentwickeln.

Die Regelungen für rechtmäßig bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen dienen der langfristigen Umsetzung der angestrebten Bebauungs- und Freiraumstruktur. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bleiben zulässig, um die Erhaltung und fachgerechte Sanierung des rechtmäßigen Bestandes zu ermöglichen. Der Ausschluss von Änderungen des Verwendungszweckes soll hingegen verhindern, dass außerhalb der vorgesehenen Bebauungsflächen neue Nutzungen etabliert und damit bestehende bauliche Strukturen entgegen den städtebaulichen Zielsetzungen dauerhaft verfestigt werden.

**Zu § 10 Festlegungen für den Freilandbereich mit der Sondernutzung „Sportzentrum“ (Margaretenbad)**

Bebauung/ Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Badebetriebs
Aufgrund ihrer Funktion als Sport- und Freizeiteinrichtung folgt die im 4.0 Stadtentwicklungskonzept als Eignungszone ausgewiesene Fläche des Margaretenbads einer anderen städtebaulichen Logik als die umgebende gründerzeitliche Wohnbebauung.
Ein Lückenschluss zur Ausbildung eines durchgehenden Blockrands wird in diesem Bereich daher nicht per se angestrebt. Vielmehr soll die eigenständige, durch bauliche Auflockerung und Freiräume geprägte Struktur des Margaretenbads und damit auch der Erhalt dieser städtebaulichen, identitätsstiftenden räumlichen Prägung, erhalten bleiben. Die daraus offen gehaltenen Möglichkeiten der Bebauungsweise trägt dieser räumlichen Eigenart Rechnung und ermöglicht zugleich betriebsbezogene bauliche Weiterentwicklungen bzw. Veränderungen.
Die offene Bebauungsweise entspricht der bestehenden Struktur des Badeareals mit freistehenden, funktional zugeordneten Einzelgebäuden und ermöglicht dessen bedarfsgerechte Weiterentwicklung. Zugleich gewährleistet sie ausreichende Abstände zwischen den Baukörpern, erhält Sicht- und Freiraumbeziehungen und sichert den offenen, stark durchgrünten Charakter der Anlage. Künftige Gebäude sind daher als maßstäblich untergeordnete, freistehende Baukörper auszubilden und gestalterisch in die Freiraumstruktur des Margaretenbades einzufügen.

Neben dem Schutz der bestehenden Freiraumqualitäten soll eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Margaretenbades ermöglicht werden. Dadurch können der dauerhafte Betrieb der Anlage gesichert und künftige funktionale, technische, betriebliche und rechtliche Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit, erfüllt werden.
Dies entspricht der gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 Stmk. ROG 2010 festgelegten Sondernutzung im Freiland für Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke. Änderungen des Verwendungszwecks sind daher zulässig, sofern sie der Sondernutzung „Sportzentrum“ entsprechen. Darüber hinaus werden Um- und Zubauten sowie die Neuerrichtung baulicher Anlagen ermöglicht.

Dafür ist ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich. Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung sind insbesondere folgende Kriterien zu beurteilen:
- Übereinstimmung mit der festgelegten Sondernutzung „Sportzentrum“,
- funktionale und betriebliche Erforderlichkeit,
- Lage und Dimensionierung der baulichen Maßnahmen,
- räumliche und gestalterische Einfügung in den Bestand,
- Auswirkungen auf die Grün- und Freiraumqualität sowie den Versiegelungsgrad und
- mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen.

Bebauungsgrad
Auf die Festlegung eines Bebauungsgrades wird innerhalb des Sondernutzungsbereiches Margaretenbad bewusst verzichtet.
Die bauliche Entwicklung wird stattdessen bedarfsbezogen gesteuert. Dafür ist im nachgeordneten Bauverfahren eine städtebaulich-gutachterliche Beurteilung erforderlich, in der die städtebauliche Verträglichkeit der beabsichtigten Bauvorhaben zu prüfen sind.
Ergänzend sichern die Festlegungen zu Lage, Höhe, Nutzung und Gestaltung der Baukörper den offenen und stark durchgrünten Charakter des Margaretenbades. Dies stellt für zukünftige Bauvorhaben gegenüber der Festlegung eines Bebauungsgrades das präzisere und auf die besondere Bestandssituation abgestimmte Steuerungsinstrument dar. Durch diese einzelfallbezogene Beurteilung wird innerhalb der Sondernutzung ein möglichst großer, zugleich städtebaulich geordneter Spielraum für die künftige Weiterentwicklung des Margaretenbades gewährleistet.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichteverordnung legt Mindest- und Höchstwerte nur für die dort angeführten Baugebiete fest; eine Sondernutzung im Freiland ist davon nicht umfasst. Für Sportflächen im Freiland erlaubt § 33 Abs. 3 StROG eine zweckgebundene Sondernutzung, wobei bauliche Anlagen erforderlichenfalls eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können.
Der zulässige Umfang der baulichen Entwicklung wird daher unmittelbar und zweckbezogen durch die Regelung der bedarfsorientierten Beurteilung durch eine städtebaulich-gutachterliche Beurteilung und die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen geregelt. Bauliche Maßnahmen sind nur zulässig, soweit sie der festgelegten Sondernutzung „Sportzentrum“ entsprechen und für die Aufrechterhaltung beziehungsweise zeitgemäße Weiterentwicklung des Badebetriebes erforderlich sind. Durch diese einzelfallbezogene Beurteilung wird innerhalb der Sondernutzung ein möglichst großer, zugleich städtebaulich geordneter Spielraum für die künftige Weiterentwicklung des Margaretenbades gewährleistet.

Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Nebengebäude

Für den Sondernutzungsbereich Margaretenbad werden keine Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.
Gemäß § 41 Abs. 2 Z 7 Stmk. ROG 2010 können in Bebauungsplänen ergänzende Festlegungen zur Lage und Stellung der Gebäude, insbesondere durch Bauflucht- und Baugrenzlinien, getroffen werden. Dabei handelt es sich jedoch um keinen zwingenden Mindestinhalt des Bebauungsplanes.
Aufgrund der besonderen Funktion als Sport- und Freizeiteinrichtung besteht in diesem Bereich keine städtebauliche Zielsetzung zur Ausbildung einer durchgehenden Raumkante oder zur Fortführung der gründerzeitlichen Blockrandbebauung. Die bestehende Öffnung entlang der Grillparzerstraße ist vielmehr als charakteristischer Bestandteil der Anlage und als Zugang zum Margaretenbad zu erhalten. Die Festlegung einer Baufluchtlinie würde demgegenüber eine räumliche Schließung beziehungsweise eine straßenraumbildende Bebauung nahelegen, die an dieser Stelle nicht zwingend beabsichtigt ist.

Der Verzicht auf Bauflucht- und Baugrenzlinien begründet jedoch keine uneingeschränkte Bebaubarkeit des Freilandbereiches. Die bauliche Entwicklung wird durch die Zweckbindung an die Sondernutzung „Sportzentrum“, der städtebaulich-gutachterlichen Beurteilung und die maximalen Gebäudehöhen ausreichend gesteuert. Bauliche Maßnahmen sind vorrangig im Anschluss an bestehende Gebäude oder auf bereits versiegelten Flächen anzuordnen.

Grün-, Liege-, Spiel- und Sportflächen sowie der prägende Baumbestand sind dabei bestmöglich zu erhalten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Betrieb langfristig zu sichern und zugleich ausreichende Spielräume für erforderliche betriebliche, funktionale und bauliche Anpassungen zu schaffen.

Gebäudehöhen

Aufgrund der besonderen funktionalen Anforderungen des Margaretenbades wird für den Sondernutzungsbereich eine differenzierte Höhenentwicklung festgelegt. Innerhalb des straßenbegleitenden, von der Straßenfluchtlinie der Grillparzerstraße gemessenen und maximal 18,00 m tiefen Bereiches werden höchstens zwei oberirdische Geschoße und eine Gesamthöhe von maximal 10,00 m ermöglicht. Der Wert von 18,00 m orientiert sich an den Gebäudetiefen der angrenzenden Gründerzeitbebauung und der bereits bestehenden Bebauung und baulichen Anlagen innerhalb der Sondernutzung. Im verbleibenden, straßenabgewandten Bereich werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf ein oberirdisches Geschoß und eine Gesamthöhe von maximal 6,50 m beschränkt. Die festgelegten Höhen orientieren sich an der bestehenden

Bebauung des Margaretenbades und gewährleisten eine maßstäbliche Einfügung künftiger baulicher Ergänzungen.
Durch die Konzentration der größeren Gebäudehöhe auf den straßennahen Bereich wird eine nachvollziehbare Abstufung zum offenen Blockinnenbereich geschaffen. Hofseitige Gebäude bleiben gegenüber der umgebenden gründerzeitlichen Blockrandbebauung räumlich untergeordnet, wodurch die Offenheit, Belichtung und Freiraumqualität des Margaretenbades bestmöglich erhalten werden. Innerhalb dieses Rahmens verbleibt zugleich ein ausreichender Spielraum für die bedarfsgerechte und langfristige Weiterentwicklung des Bade-, Sport- und Freizeitbetriebes.

Entlang der Grillparzerstraße wird eine mindestens 3,30 m tiefe, von Gebäuden freizuhaltende Vorgartenzone festgelegt. Diese sichert den begrünten Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem Eingangsbereich des Margaretenbades und führt die gebietstypischen Vorgartenzonen in zeitgemäßer Form fort. Aufgrund der besonderen öffentlichen Nutzung können Fahrradabstellanlagen innerhalb dieser Zone angeordnet werden, sofern sie gestalterisch in das Freiraumkonzept eingebunden werden und der begrünte Charakter der Vorgartenzone gewahrt bleibt.

Dachterrassen über dem jeweils obersten Geschoß werden ausgeschlossen, um zusätzliche Einblicke und Nutzungsemissionen gegenüber den angrenzenden Wohngebäuden zu vermeiden und eine ruhige Dachlandschaft zu sichern. Bei abgestuften Baukörpern können Dachflächen über niedrigeren Gebäudeteilen hingegen als Terrassen genutzt werden, sofern darüber ein weiteres Geschoß angeordnet ist.
Abweichend von den Festlegungen für die übrigen Bereiche des Bebauungsplangebietes sind haustechnische Anlagen – ausgenommen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen – innerhalb des Sondernutzungsbereiches auch bei Gebäuden mit Flachdächern vollständig in die Gebäudehülle zu integrieren. Der Sondernutzungsbereich liegt innerhalb der gründerzeitlich geprägten Blockrandstruktur und ist von den umliegenden, teilweise höheren Gebäuden gut einsehbar. Offen auf den Dachflächen angeordnete technische Anlagen würden daher sowohl das Erscheinungsbild als auch die Aufenthalts- und Freiraumqualität des Blockinnenbereiches beeinträchtigen. Zugleich sollen mögliche Lärm- und sonstige Emissionen gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen möglichst reduziert werden.
Die Festlegungen entsprechen damit den Zielsetzungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 1.0 Räumlichen Leitbildes zur Sicherung ruhiger und begrünter Innenhöfe sowie zur Bewahrung der charakteristischen räumlichen Qualitäten des Gründerzeitviertels.

<u>Raumhöhen</u>
Bei Neubauten hat die Geschoßhöhe der straßenseitigen Erdgeschoßzone mindestens 4,50 m zu betragen. Die Festlegung dient einer nutzungsoffenen und langfristig flexibel verwendbaren Sockelzone. Gleichzeitig werden damit die für die gründerzeitliche Blockrandbebauung charakteristischen Erdgeschoß- und Fassadenproportionen aufgenommen und im Straßenraum gestalterisch fortgeführt. Fahrradabstell-, Technik- und Müllräume sowie vergleichbare untergeordnete Nebenräume sind von dieser Mindesthöhe ausgenommen.
Diese gestalterische Zielsetzung gilt auch für den Sondernutzungsbereich Margaretenbad, soweit Neubauten innerhalb der straßenbegleitenden, von der Straßenfluchtlinie ausgehenden und maximal 18,00 m tiefen Zone errichtet werden. Ungeachtet der eigenständigen Funktion des Margaretenbades sollen straßenseitige Neubauten hinsichtlich ihrer Erdgeschoßproportionen auf die angrenzende gründerzeitliche Bebauung reagieren und sich in das Erscheinungsbild der Grillparzerstraße einfügen. Die Mindestgeschoßhöhe von 4,50 m unterstützt eine angemessene Fassadengliederung, stärkt die gestalterische Einbindung der Sockelzone und ermöglicht zugleich eine langfristig flexible Nutzung.
Für Gebäude und Gebäudeteile außerhalb dieser straßenbegleitenden Zone gilt die Mindestgeschoßhöhe hingegen nicht. Die dort zulässigen Bauwerke dienen insbesondere

technischen, sanitären, betrieblichen und freizeitbezogenen Anforderungen des Badebetriebs und weisen entsprechend ihrer jeweiligen Funktion unterschiedliche Anforderungen an die Raum- und Geschoßhöhen auf. Eine einheitliche Mindestgeschoßhöhe würde in diesen Bereichen teilweise zu funktional nicht erforderlichen Gebäudehöhen und unnötig vergrößerten Baukörpern führen.
Die räumlich differenzierte Festlegung gewährleistet somit einerseits die gestalterische Anbindung straßenseitiger Neubauten an die gründerzeitliche Bebauung und ermöglicht andererseits eine niedrige, kompakte und bedarfsgerechte Ausbildung der Gebäude im rückwärtigen Badeareal. Die baugesetzlichen und bautechnischen Anforderungen an die jeweils erforderlichen lichten Raumhöhen und an die Barrierefreiheit bleiben davon unberührt.

Vorgartenzone, Fahrradabstellplätze
Die für die Grazer Gründerzeitviertel charakteristischen, häufig begrünten und durch schmiedeeiserne Zäune eingefriedeten Vorgärten bilden einen gestalterischen Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Bebauung. Als wesentliche Bestandteile des gebietstypischen Bebauungs- und Freiraumkonzeptes prägen sie das Straßenbild und leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima, zur Biodiversität sowie zur Aufenthalts- und Lebensqualität. Vorgartenzonen sind daher möglichst zu erhalten, zu entsiegeln und zu revitalisieren.

Aus dem charakteristischen Freiraumgefüge entlang der Grillparzerstraße ergibt sich das städtebauliche Ziel, die Vorgartenzonen der nördlich und südlich anschließenden gründerzeitlichen Bebauung künftig auch im Bereich des Margaretenbades, insbesondere entlang der bestehenden Volleyballplätze, wiederherzustellen und fortzuführen. Dadurch soll ein möglichst zusammenhängender, begrünter Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem Badegelände geschaffen und die derzeitige gestalterische Unterbrechung der Vorgartenzone reduziert werden. Bis zu einer künftigen Neugestaltung beziehungsweise baulichen Veränderung kann die bestehende Nutzung und Ausgestaltung der Volleyballplätze unverändert fortbestehen.

Eine besondere räumliche und funktionale Akzentuierung bildet der neugestaltete Eingangsbereich des Margaretenbades. Dieser weicht zwar von der klassischen Ausbildung einer gründerzeitlichen Vorgartenzone ab, führt deren Begrünungs- und Gestaltungsprinzipien jedoch in zeitgemäßer und der öffentlichen Nutzung entsprechender Form fort. Begrünte und teilweise entsiegelte Flächen werden dabei mit den funktionalen Anforderungen des Badebetriebs sowie den gastronomischen, freizeitbezogenen und nachbarschaftlichen Nutzungen zu einem qualitätsvollen, in den Straßenraum ausstrahlenden Freiraum verbunden.
Für einen geordneten Badebetrieb und zur Förderung einer umweltfreundlichen Erreichbarkeit sind ausreichend dimensionierte Fahrradabstellplätze erforderlich. Aufgrund ihrer unmittelbaren funktionalen Zuordnung zum Margaretenbad und der notwendigen guten Erreichbarkeit können diese auch innerhalb der Vorgartenzone angeordnet werden. Die Abteilung für Verkehrsplanung weist insbesondere für die Sommermonate auf einen erhöhten Bedarf hin und regt an, entsprechende Flächen vorrangig für Fahrradabstellanlagen vorzusehen. Punktuelle Baumstandorte sollen dabei eine ausgewogene Begrünung gewährleisten, ohne die erforderlichen Abstellflächen wesentlich einzuschränken.

Voraussetzung für die Anordnung von Fahrradabstellplätzen innerhalb der Vorgartenzone ist deren qualitätsvolle Einbindung in das gestalterische Gesamtkonzept des Vorbereiches. Lage, Dimensionierung, Überdachung und Materialität sind auf das gründerzeitlich geprägte Straßenbild und die Freiraumgestaltung des Margaretenbades abzustimmen. Zusammenhängende begrünte und möglichst unversiegelte Flächen sowie Zugänge und Sichtbeziehungen sind bestmöglich zu erhalten. Ebenso sind erforderliche Einfriedungen und die angrenzende gastronomische Nutzung in die Gesamtgestaltung einzubeziehen.

Gestalterisch entsprechend eingebundene Fahrradabstellplätze stehen somit nicht im Widerspruch zur Funktion der Vorgartenzone, sondern bilden einen Bestandteil ihrer zeitgemäßen, auf die besondere öffentliche Nutzung des Margaretenbades abgestimmten Weiterentwicklung. Durch das Zusammenspiel von Begrünung, Entsiegelung, Fahrradabstellanlagen sowie gastronomischen, freizeitbezogenen und nachbarschaftlichen Nutzungen soll der Bereich funktional geordnet, gestalterisch aufgewertet und harmonisch in das gründerzeitlich geprägte Straßenbild eingefügt werden.

Freiflächen, Grüngestaltung, Grad der Bodenversiegelung

Die Freiflächen des Margaretenbades sind wesentliche Bestandteile des Badebetriebs und erfüllen zugleich wichtige ökologische, stadtklimatische und stadträumliche Funktionen innerhalb des dicht bebauten gründerzeitlichen Baublocks. Ihre weitgehende Erhaltung entspricht den Raumordnungsgrundsätzen des § 3 Stmk. ROG 2010, insbesondere dem sparsamen Flächenverbrauch, der Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen unterschiedlicher Nutzungen, der Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit sowie der Sicherung siedlungsnaher Erholungsflächen. Die Liege-, Bewegungs- und Grünflächen sollen daher in ihrem offenen und begrünten Charakter erhalten und von nutzungsfremden Einbauten sowie von Kraftfahrzeugabstellplätzen freigehalten werden.

Gleichzeitig ist eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Margaretenbades zu ermöglichen, um dessen dauerhaften Betrieb sicherzustellen und auf künftige funktionale, technische, rechtliche und betriebliche Anforderungen reagieren zu können. Dies entspricht der gemäß § 33 Abs. 3 Z 1 Stmk. ROG 2010 festgelegten Sondernutzung im Freiland für Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke. Änderungen des Verwendungszwecks sind daher zulässig, sofern sie der Sondernutzung „Sportzentrum“ entsprechen. Darüber hinaus werden Um- und Zubauten sowie die Neuerrichtung baulicher Anlagen ermöglicht.

Von einer pauschalen zahlenmäßigen Begrenzung des zulässigen Ausmaßes baulicher Erweiterungen wird Abstand genommen. Die künftigen Anforderungen an den Badebetrieb können hinsichtlich Art, Umfang und räumlicher Zuordnung derzeit nicht abschließend vorhergesehen werden. Ein starrer Flächenwert könnte einerseits notwendige technische, funktionale oder rechtlich erforderliche Anpassungen unverhältnismäßig einschränken. Andererseits würde die bloße Einhaltung eines Höchstwertes noch keine Aussage über die städtebauliche Verträglichkeit, die konkrete Lage der Baukörper oder deren Auswirkungen auf die prägenden Grün- und Freiflächen ermöglichen.

Die bauliche Entwicklung wird daher bedarfs- und vorhabenbezogen beurteilt. Zur Sicherstellung einer geordneten und mit den Raumordnungszielen vereinbaren Entwicklung ist für die vorgesehenen Maßnahmen ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich. Dabei sind insbesondere die Erforderlichkeit für die festgelegte Sondernutzung, Art, Lage und Dimensionierung der Bauwerke, ihre Einfügung in die bestehende Anlage, die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen sowie die Auswirkungen auf den Baumbestand, die Freiraumqualität und die angrenzenden Wohnnutzungen zu beurteilen. Ergänzend wird die bauliche Entwicklung durch die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen, Geschoßanzahlen sowie die Bestimmungen zur Freiraumgestaltung und Bodenversiegelung begrenzt.
Durch diese einzelfallbezogene Steuerung bleibt der für die langfristige Entwicklung des Margaretenbades erforderliche Handlungsspielraum erhalten, ohne eine uneingeschränkte Bebaubarkeit des Sondernutzungsbereiches zu begründen.

Geländeveränderungen/Stützmauern

Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption bis max. 1,00 m zulässig. Niveauunterschiede können ausgeglichen werden und ein möglichst zusammenhängender,

barrierearm nutzbaren und qualitätsvoll gestalteter Freibereich kann erhalten bzw. geschaffen werden.
Ein weiteres Ziel dieser Festlegung ist es, das natürliche Gelände weitgehend zu erhalten und großflächige Terrassierungen sowie künstliche Geländeveränderungen zu vermeiden. Punktuelle Abweichungen sind im Bereich von Kinderspielplätzen (z.B. kleine Spielhügel, Mulden oder modellierte Flächen) sowie bei Baumpflanzungen zur Landschaftsgestaltung (z.B. Pflanzmulden oder leichte Aufschüttung) zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von max. 0,5 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. Der Ausschluss von Löffelsteinmauern erfolgt aus gestalterischen Gründen. In der näheren Umgebung sind keine derartigen Ausführungen vorhanden, sodass mit der Festlegung eine einheitliche und ortsbildverträgliche Gestaltung unterstützt wird.

<u>Bestehende Gebäude und Bebauung:</u>
Für den Sondernutzungsbereich Margaretenbad werden gesonderte Regelungen getroffen, um den Badebetrieb als wohnungsnahe Sport- und Erholungseinrichtung langfristig zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Änderungen des Verwendungszwecks sowie Um- und Zubauten für betriebliche und technische Erfordernisse oder zur Verbesserung der Barrierefreiheit sind zulässig, sofern sie der im Flächenwidmungsplan festgelegten Sondernutzung entsprechen.
Darüber hinaus werden gebietsverträgliche Sport-, Spiel- und Bewegungsangebote samt den dafür erforderlichen untergeordneten Anlagen ermöglicht. Dies entspricht der Ausweisung als Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“ gemäß § 7 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.
Voraussetzung ist, dass sich die Maßnahmen funktional und gestalterisch in das Gesamtareal einfügen, die angrenzenden Wohnnutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigen und der begrünte, möglichst gering versiegelte Charakter des Margaretenbades erhalten bleibt. Die städtebauliche Verträglichkeit ist im nachgeordneten Bauverfahren durch ein städtebaulich-gutachterliche Beurteilung nachzuweisen.

<u>Einfriedungen</u>
Eine Ausnahme von den allgemein festgelegten Anforderungen an Einfriedungen bilden die unmittelbar an das Margaretenbad angrenzenden Grundstücke. Aufgrund der besonderen Eigenart und Nutzungsintensität des Freibadareals, insbesondere der dort bestehenden Liege- und Aufenthaltsflächen, sind in diesem Bereich blickdicht ausgeführte Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
Die erhöhte und blickdichte Ausführung übernimmt eine städtebaulich begründete Abschirm- und Pufferfunktion zwischen den unterschiedlichen Freiraumnutzungen. Sie schützt einerseits die Liegebereiche des Margaretenbades vor unmittelbarer Einsehbarkeit und trägt andererseits dazu bei, nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohn- und Innenhofbereiche zu vermindern. Dadurch werden Nutzungskonflikte reduziert und klar ablesbare, ihrer jeweiligen Funktion entsprechende Freiräume geschaffen.
Die Festlegung entspricht damit den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen sowie den Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbildes für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“, wonach Innenhöfe als ruhige, qualitätsvolle und möglichst begrünte Frei- und Aufenthaltsräume zu sichern sind.

Zur Ausnahme entsprechend § 9 Ausnahmebestimmungen gemäß 1.0 Räumliches Leitbild, hinsichtlich Begrünung und Einfriedungen/Sichtschutz, ist im Erläuterungsbericht noch zusätzlich festgehalten:
*„Zur Schaffung eines homogenen Straßenbildes ist eine geringfügige Anpassung an die Höhen der Nachbarzaunanlagen zulässig. Die Ausnahmeregelung kann jedoch nicht herangezogen werden, wenn das bestehende Umfeld bzw. der bestehende Gebietscharakter im Widerspruch zur angestrebten Charakteristik gemäß dem jeweiligen Bereichstyp stehen.*
*Wesentlich ist daher der Nachweis einer historisch bedingten größeren Zaunhöhe (zb: oftmals in gründerzeitlichen Villenviertel). Um jedenfalls eine angemessene Maßstäblichkeit im Straßenraum und im Hinblick auf die dahinterliegende Bebauung zu gewähr-leisten, erfolgt eine Deckelung mit maximal 2,50m.“*

Im Sondernutzungsbereich Margaretenbad, sind im unmittelbaren Zusammenhang mit Sport- und Spielflächen Ballfangzäune und Ballfangnetze bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig, wobei die Höhe für die jeweilige Sportnutzung und die örtliche Gefährdungssituation technisch erforderliche Ausmaß zu beschränken ist.
Ballfangzäune und Ballfangnetze stellen funktional erforderliche Sicherheitsanlagen für die innerhalb des Margaretenbades zulässigen Sport- und Spielflächen dar. Sie dienen insbesondere dazu, ein Übertreten von Bällen auf benachbarte Grundstücke, Aufenthaltsbereiche oder öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern und damit einen sicheren und geordneten Sportbetrieb zu gewährleisten.
Aufgrund ihrer möglichen Höhe und Straßenraumwirksamkeit werden zugleich gestalterische Anforderungen festgelegt. Durch eine offene und blickdurchlässige Ausführung, eine zurückhaltende Farbgebung sowie begleitende Begrünungsmaßnahmen sollen die Anlagen in den Freiraum integriert und die visuelle Durchlässigkeit der für das Gebiet charakteristischen Vorgartenzone erhalten werden. Der Ausschluss blickdichter Verkleidungen verhindert eine gestalterische Abschottung gegenüber dem Straßenraum und sichert die angestrebte Aufwertung des Vorbereiches des Margaretenbades. Soweit funktional möglich, sind die Anlagen durch begleitende Bepflanzungsmaßnahmen gestalterisch in den Freiraum einzubinden.

<u>Werbeanlagen:</u>
Die Bestimmungen 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:
- Schriftzüge, Kleinstformat und Kleinformat möglich.
- Kleinstformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bis 0,5 m² Ansichtsfläche
- Kleinformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von 0,5 – 4,99 m² Ansichtsfläche

Werbeeinrichtungen 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.

## 7. SONSTIGES

**Zu § 11 Sonstiges,**
**Einfriedungen, Werbeanlagen, Lärmschutzwände, Müllsammelstellen**

Einfriedungen:
Das Straßen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße werden im Bestand ermöglicht. Dieser Kontakt stellt Sicherheit im Straßenraum her und erhöht die Attraktivität der Straße für langsamere Fortbewegungsarten. Dies gilt auch für hofseitige Einfriedungen zwischen den Grundstücken.
Die Festlegungen zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) entsprechen den im Bebauungsplangebiet vorwiegend vorfindlichen historischen Zaunanlagen. Damit werden hohe, den Ausblick einengende Situationen vermieden und eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung gesichert. Im Bestand gibt es ebenso historische, schmiedeeiserne Zäune, welche höher als 1,50 m sind. Diese können im Bedarfsfall durch ähnliche Elemente gleicher Höhe ersetzt werden. Im Falle besonderer Erfordernisse aus der Nutzung eines Gebäudes (z.B. Kindergärten usw.) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

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

Werbeeinrichtungen sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.
In Abhängigkeit der kommerziellen Bedeutung und aufgrund des Ortsbildes, werden die Werbe- und Ankündigungseinrichtungen in der Verordnung in Ihrer Größe beschränkt.
Aufgrund des Ortsbildes ist die Errichtung von Werbepylonen und freistehende Werbeanlagen nicht zulässig.

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

Müllsammelstellen:

Müllsammelstellen sind, falls möglich in das Hauptgebäude zu integrieren, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung des Innenhofbereiches entgegenzuwirken. Unterflur-Müllsysteme sind auf Grund des großen Flächenbedarfs und den damit einhergehenden versiegelten Flächen nicht zulässig.

Lärmschutzwände:
Die Errichtung von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden ist nicht zulässig.
Gem. 1.0 Räumlichen Leitbild ist für den festgelegten Bereichstyp „Blockrandbebauung“, die Errichtung von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden nicht zulässig. Darüber hinaus ist diese Bebauungsweise geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Festlegungen des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 03.28.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

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

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

Für den Gemeinderat:

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** | 2026-11-04T08:11:25+01:00 |
| | **Hinweis** | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden. |