



BEBAUUNGS- STUDIEN UND EMPFEHLUNGEN

für „Kleinräumig einheitlich strukturierte
Gebiete“ im 1.0 Räumlichen Leitbild

graz.at/stadtplanung

GR**A****Z**

BEBAUUNGS- STUDIEN UND EMPFEHLUNGEN

für „Kleinräumig einheitlich strukturierte
Gebiete“ im 1.0 Räumlichen Leitbild

[graz.at/stadtplanung](https://www.graz.at/stadtplanung)



Bebauungsstudien und -empfehlungen für
“Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete”
im 1.0 Räumlichen Leitbild

Juni 2021

Für den Inhalt verantwortlich:



Stadtplanungsamt Graz
DI Bernhard Inninger
DI Elisabeth Mahr
DI Ellen Kianek
DI Thomas Wagner
Europaplatz 20, 8020 Graz
+43 316 872-4701
stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Bearbeitung und grafische Aufbereitung:

SuedOst

Buero SuedOst
ZT DI Architekt Burkhard Schelischansky
Opernring 14, 8010 Graz
DI Mimi Nievoll
DI Elias Dörner

unter Mitarbeit von:

Bildrechte, wenn nicht anders angegeben:

Stadt Graz

VORBEMERKUNGEN

| | |
|------------------------------------|---|
| Bedeutung und Inhalt dieser Studie | 5 |
| Ablauf und Methoden | 6 |
| Definitionen und Hinweise | 8 |

KLEINRÄUMIG EINHEITLICH STRUKTURIERTE GEBIETE

| | |
|--|----|
| 01 Am Eichengrund | 11 |
| 02 Innerhoferstraße - Quiringasse, Jaritzweg | 19 |
| 03 Popelkaring | 29 |
| 04 Am Rehgrund | 35 |
| 05 Paracelsusgasse | 41 |
| 06 Untere Teichstraße, Obere Teichstraße | 47 |
| 07 St.-Peter-Pfarrweg | 59 |
| 08 Hofstatt | 65 |
| 09 Westbahngasse | 73 |
| 10 Grottenhofstraße | 89 |

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser,

das Grazer Stadtentwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan, nicht zuletzt der „Städtebauliche Rahmen“, also das Räumliche Leitbild der Stadt Graz, entstanden im Dialog mit der Bevölkerung; sie wurden nach Abschluss der vorgesehenen Verfahren zu verbindlichen Rechtsvorschriften.

Etwas anders verhält es sich mit diesem Büchlein, das eben keine Verordnung enthält, sondern fachliche Empfehlungen für eine gelungene Weiterentwicklung ausgewählter Wohnquartiere darlegt. Gemäß § 11 des Räumlichen Leitbildes kommt ihnen ein gewisses rechtliches Gewicht zu, aber zuallererst will dieses Büchlein überzeugen, Sie gewinnen. Denn die bearbeiteten Gebiete zeichnen sich durch Qualitäten aus, die ursächlich mit ihrer einheitlichen städtebaulichen Struktur zusammenhängen.

Nach Prüfung mehrerer Varianten wird für jedes Gebiet, für jeden Bauplatz dargelegt, wie eine Weiterentwicklung erfolgen kann, die den Charakter und wesentliche Qualitäten erhält. Nicht eine neue Vorschrift, die ganze Viertel unter einen Glassturz stellt. Sondern der Versuch, den Blick für die Qualitäten des jeweiligen Quartiers zu schärfen, den Mehrwert einer gesamtheitlich durchdachten Weiterentwicklung aufzuzeigen sowie eine konkrete Anleitung für die Planung von Zu- oder Neubauten an die Hand zu geben.

In diesem Sinn darf ich herzlich einladen, regen Gebrauch von der vorliegenden Unterlage zu machen, und wünsche eine anregende Lektüre. Und sollten Sie ein Bauvorhaben planen: besuchen Sie uns schon in einer frühen Phase im Stadtplanungsamt, wir freuen uns auf Sie!

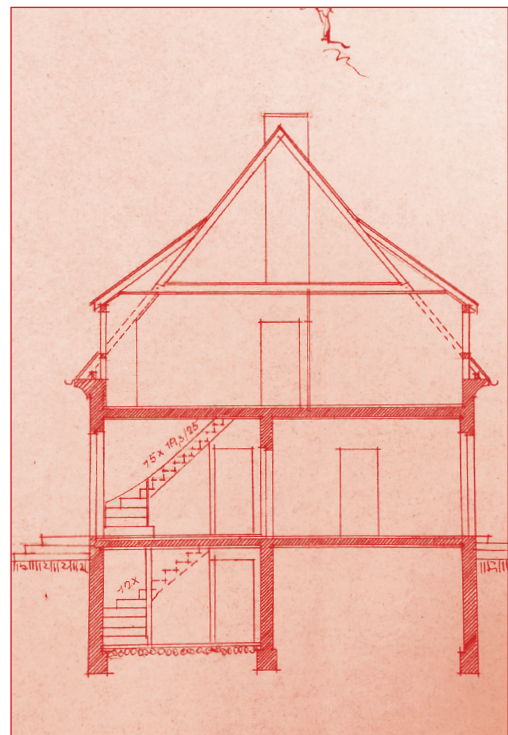
DI Bernhard Inninger

Die Bebauungsstudien wurden 2018 u. 2019 am Stadtplanungsamt Graz von DI Ellen Kianek in enger Zusammenarbeit mit den für die Teilbereiche zuständigen MitarbeiterInnen (DI Angelika Lingenhöle-Kohlbach, DI Peter Wipfler, DI Markus Dröscher, DI Eva Maria Traschler, DI Nina Marinics-Bertovic, DI Elisabeth Mahr) erarbeitet. Mit einem Teilbereich wurde das Architekturbüro suedost beauftragt, welches auch Redaktion und Layout des Gesamtberichts verantwortet.

Durch die übersichtliche Gestaltung soll für BauwerberInnen, ArchitektInnen und PlanerInnen verständlich werden, worin die Einheitlichkeit der Gebiete besteht und wie diese Einheitlichkeit auch bei einer Weiterentwicklung wieder hergestellt werden kann. Für die MitarbeiterInnen des Stadtplanungsamtes dient die Broschüre als Leitfaden, wie der jeweilige Bebauungstyp weiterentwickelt werden kann, ohne die Einheitlichkeit der Gebiete zu gefährden.

Die Studien stellen jeweils im ersten Teil die Plangrundlagen dar, erläutern im zweiten Teil das einheitliche Gestaltungsprinzip anhand der bestehenden Bebauung und den Umgang mit Freiräumen und geben im dritten Teil für die einzelnen Bebauungstypen Empfehlungen für die zukünftige Weiterentwicklung. Zusätzlich werden diese Empfehlungen in einem Plan sichtbar gemacht.

Grundlegende Festlegungen



Ausgangslage:

In einem ersten Schritt wurden die „Kleinräumig einheitlich strukturierten Gebiete“ im baulichen Gefüge der Stadt Graz identifiziert und im Räumlichen Leitbild definiert und planlich ausgewiesen.

Analyse und Fokussierungen

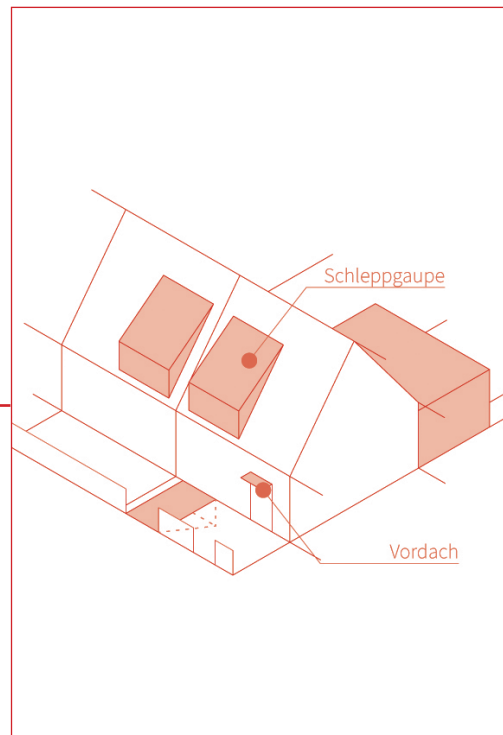


Zielvorstellung:

Aus der Analyse des Bestandes entwickeln sich die Typologien der Bau- und Freiraumstruktur jedes Gebietes. Dadurch soll der gebietstypische Charakter der „Kleinräumig einheitlich strukturierten Gebiete“ und somit die Einheitlichkeit erhalten bleiben.

Die herausgearbeiteten Merkmale sind die Grundlage für die erarbeiteten Bebauungsempfehlungen.

Typenblätter und Pläne



Bebauungsempfehlungen:

Basierend auf der Analyse wird ein Baukastensystem zum Weiterbauen entwickelt, das gleichzeitig die geforderte Einheitlichkeit und (dennoch) einen größtmöglichen Handlungsfreiraum für die Menschen darstellen soll.

Die einzelnen Typen sind in Typenblättern aufgeschlüsselt und in Plänen anschaulich dargestellt.

Definitionen

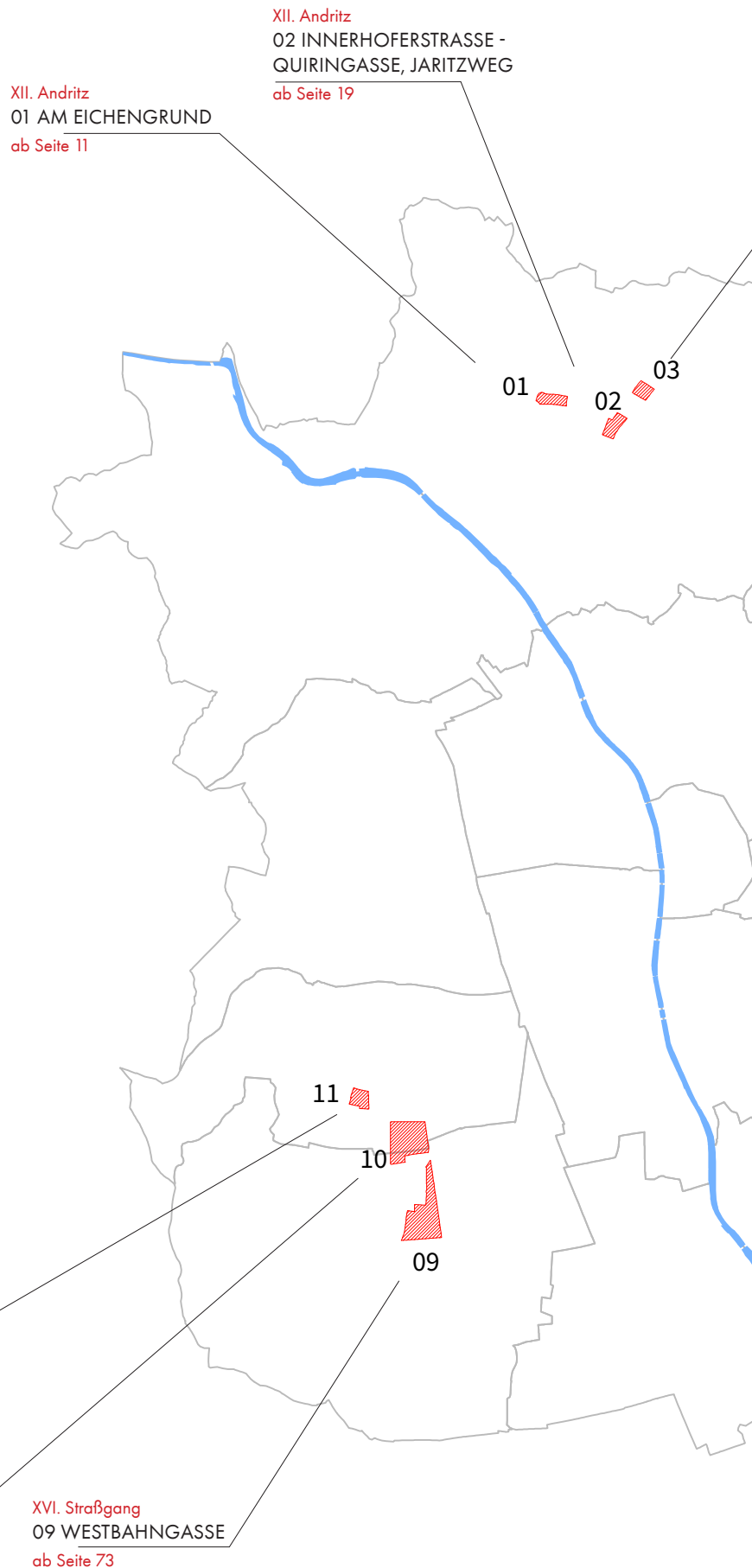
Im Räumlichen Leitbild sind die kleinräumig einheitlich strukturierten Gebiete im § 11 geregelt. Für die im Deckplan 1 (Teilraumabgrenzungen) markierten Gebiete werden **folgende Zielsetzungen** definiert:

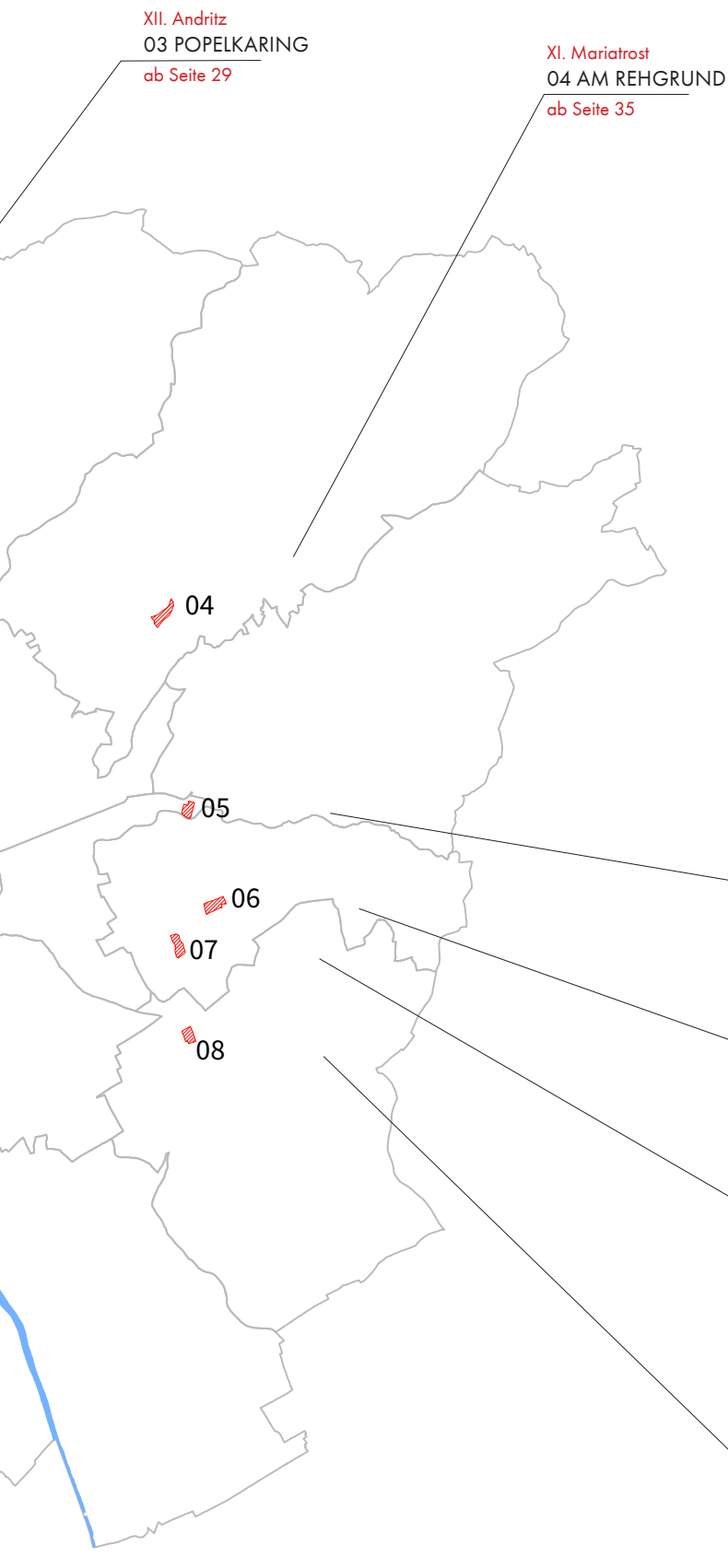
- „Fortführung des einheitlichen Gestaltungsprinzips
- Beibehaltung der vorherrschenden Bebauungsweise
- allenfalls Erhalt bestehender freiraumplanerischer Qualitäten (beispielsweise Fortführung einer begrünten Vorgartenzone, struktureller Erhalt einer zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünfläche im Inneren der Siedlung u.ä.)“ (Verordnung zum 1.0 Räumlichen Leitbild)

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB wird ergänzend angeführt, dass die ggst. Gebiete vor allem über eine einheitliche städtebauliche Struktur (Gebäudehöhe, Dachform, etc.) verfügen. Sie wurden auf Basis eines Gesamtkonzeptes errichtet. Die Einheitlichkeit führt zu einer gestalterischen, funktionalen und räumlichen Qualität. Es ist daher das erklärte Ziel, auch bei einer Weiterentwicklung der Bereiche mittel- bis langfristig wieder eine Einheitlichkeit herzustellen.

„Die Parzellierung und damit auch die Eigentumsverhältnisse nehmen nur bedingt Rücksicht auf raumplanerische Kennwerte, d.h., dass insbesondere Überschreitungen der Dichte auf Kleinparzellen Dichteresserven auf beispielsweise Eckparzellen gegenüberstehen. Dies könnte im Zuge von Bauverfahren zu stark unterschiedlichen Ergebnissen und damit zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur führen. Eine Gesamtbetrachtung ist daher auch im Zuge von Bauverfahren unbedingt erforderlich. Getrennte Verfahren sind aufeinander abzustimmen.“ (Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild)

“Hochhausstandorte und kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete stellen sich als Sonderthemen dar. Die betroffenen Bereiche werden markiert, aber nicht parzellenscharf abgegrenzt. Im Falle der kleinräumig strukturierten Gebiete ist im Zuge möglicher Bauverfahren zu prüfen, ob der ggst. Bauplatz Teil des einheitlich strukturierten Gebietes ist oder nicht und ist allenfalls auf Einhaltung der definierten Zielsetzungen zu achten.“ (Ebd.)





Hinweise

Die Siedlung in der **Ekkehard-Hauer-Straße (11)** ist zwar im Deckplan 1 zum RLB als kleinräumig einheitlich strukturiertes Gebiet ausgewiesen, wird aber nicht in dieser Studie behandelt, da die Häuser unter Denkmalschutz stehen und jede Veränderung mit dem Bundesdenkmalamt abzuklären ist.

Bei dem Gebiet **Innerhoferstraße (02)** wurde der nordöstlich gelegene Siedlungsbereich (Innerhoferstraße 41, 43, 45 und 49) mit in die Betrachtung aufgenommen, da dieser Bereich die gleiche einheitliche Struktur der Bebauungstypen aufweist.

Bei dem Gebiet **St.-Peter-Pfarrweg (07)** wurden die Häuser direkt am St.-Peter-Pfarrweg nicht in dieser Studie behandelt. Zwar befinden sich diese lt. Deckplan 1 zum RLB auch innerhalb des kleinräumig einheitlich strukturierten Gebietes, verfügen jedoch weder über eine einheitliche städtebauliche Struktur noch lassen sich Vergleiche mit der kongruenten Gebäudetypologie der übrigen Siedlung herstellen.

Am Eichengrund **01**
XII. Andritz



01 Am Eichengrund

ERSTELLT
MAI 2020

MASZSTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Baugrenzlinie
- Baufluchtlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (idgF)

1.1 Analyse der Plangrundlagen

1.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt und in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr entspricht der Kategorie 3, städtische Bedienqualität mit Intervallen von 10-20 Minuten und einer Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende. Linienbusse verkehren entlang der St.-Veiter-Straße und der Stattegger Straße. Eine Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz ist gegeben.

1.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 7 **“Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 15** (Andritzer Becken). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels beschrieben. Für diesen Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Der Rahmen der Geschoszahl beträgt max. 3 Geschosse und es ist die offene Bauungsweise festgelegt. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Eine Begrünung der Vorgartenzone ist anzustreben, Einfriedungen sind überwiegend blickdurchlässig auszubilden, der durchgrünte Charakter ist zu erhalten, abschottende, flächige Elemente sind bei Einfriedungen etc. ausgeschlossen. Parkieren erfolgt in Tiefgaragen oder gebäudeintegriert. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar. Etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen. Die grundrisslichen Proportionen der Hauptgebäude sind annähernd quadratisch, wobei die Umhüllende der

Außenkanten maßgeblich ist. In dem Gebietsbereich sind sowohl offene Erschließungen als auch außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz hineinragen, ausgeschlossen.

1.1.3 Flächenwidmungsplan

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Gebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,3-0,4** ausgewiesen. Im Westen schließt es direkt an den Grazer Grüngürtel an, im Norden trennt ein unbebautes Grundstück die Siedlung davon. Im östlichen Teil der Siedlung sind entlang des Straßenverlaufes Bereiche als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen. Nutzungsbeschränkungen: Der westliche Teil des Siedlungsgebietes liegt auf nicht sickerfähigem Boden, im nördlich angrenzenden Bereich ist eine Fläche mit archäologischen Fundstellen ausgewiesen.

1.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

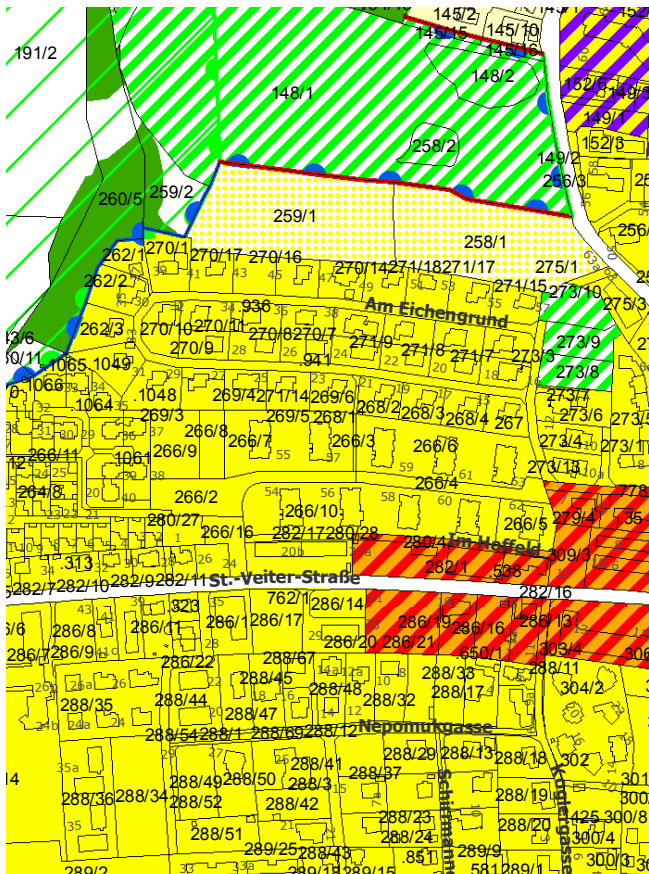
Das Gebiet befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung.

1.1.5 Natur und Landschaftsschutz

Die Siedlung befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 30 **“Nördliches und östliches Hügelland von Graz”**.

1.1.6 Kleinräumige Umgebung

Im Süden schließt ein allgemeines Wohngebiet mit der höheren Dichte von 0,3-0,6 direkt an. Die restlichen Umgebungsflächen werden von unbebauten Grünflächen geprägt. So befinden sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen Waldflächen und im Osten Freizeit- und Sportflächen.



Stadtentwicklungskonzept

Legende (Auszug):

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte
- Wohnen hoher Dichte / Zentrum
- Eignungszone §7 Freizeit, Sport, Ökologie
- Grünzone gemäß REPRO G-GU § 5 (2)
- Wald §7 (2)
- Wohngebiet geringer Dichte / Potenzial
- Grüngürtel §8
- Entwicklungsgrenze, siedlungspolitisch absolut §9

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

1.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

1.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

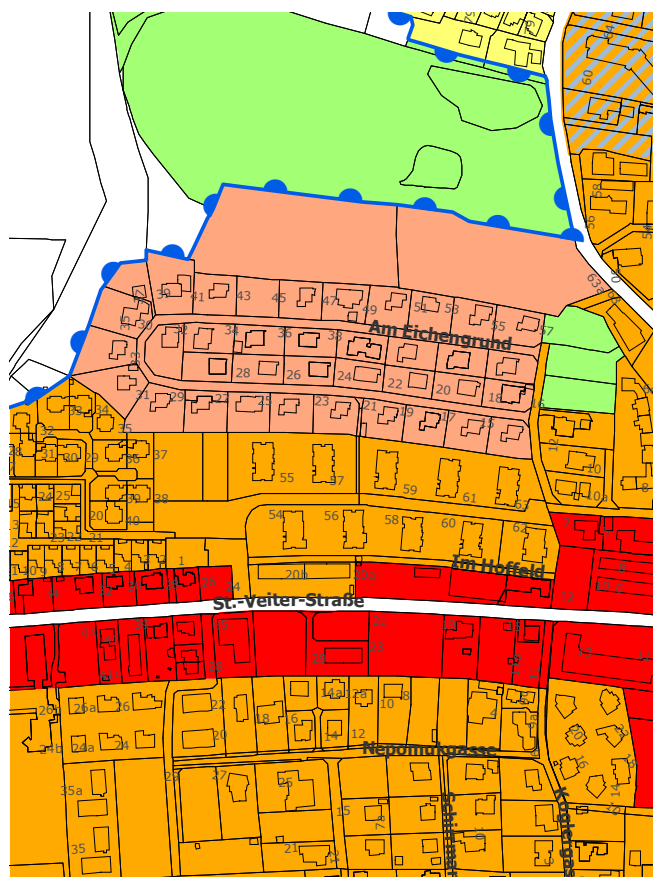
Das Siedlungsgebiet Am Eichengrund wurde 1965 von einer Siedlungsbaugesellschaft errichtet. Die schlichten einheitlich gestalteten Einzelhäuser mit Satteldächern reihen sich entlang des U-förmigen, nach Osten abfallenden Straßenzuges auf. Es können drei Gebäudetypen unterschieden werden: Typ E1 befindet sich in der Mitte des Straßenzuges und verfügt über 2 Geschosse, Typ E2 und E3 wurde außerhalb des Straßenzuges errichtet und verfügt über 1,5 Geschosse. Auch die Parzellenform unterscheidet sich: Typ E1 steht auf längsrechteckigen Parzellen, Typ E2 und E3 auf quadratischen oder polygonalen Parzellen. Die ursprünglich einheitlich gestalteten Gebäude wurden im Laufe der Jahre von ihren Besitzern zumeist nur durch die Gestaltung der Terrassen und die Farbwahl der Putzfassaden verändert. Vereinzelt wurden die Baukörper erweitert. Im Besonderen wurde die Terrasse zum Wohnraum dazu genommen oder vergrößert (z.B. Nr. 38, 42, 44, 15). Beim Haus Nr. 20 wurde in drittes Geschoss errichtet. Ebenso wurde der Eingangsbereich an manchen Gebäuden umgestaltet. Die Firste der Satteldächer sind N-S gerichtet und stehen normal zur Straße (traufständig). Im nördlichen Teil der Siedlung wurden zwei Neubauten mit flach geneigten Pultdächern errichtet (Nr. 49 und 53). Sie werden im Folgenden nicht weiter untersucht. Die Fassadengestaltung der Süd- und Westseiten der Häuser mit den großen Fensteröffnungen ist erhaltenswert, wohingegen die Ost- und Nordseiten sicherlich ansprechender zu gestalten wären. (Glasbausteine in den Stiegenhäusern). Die Parkierung findet gebäudeintegriert durch im Kellergeschoß liegende Garagen statt. Einige zusätzlich errichtete Carports direkt an der Grundgrenze stören das Erscheinungsbild des Straßenraumes.

1.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Die Parzellen des Typs E1 stehen mittig auf querrchteckigen Parzellen, wodurch die intensivste Nutzung neben den Häusern stattfindet. Bei Typ E2 stehen die Häuser im Norden des Gebiets hinten auf der Parzelle, sodass sich vor dem Haus Richtung Straße der größere Teil des Gartens erstreckt. Im Süden des Gebietes (Typ E3) stehen die Häuser näher an der Straße und der größere Teil des Gartens ist dementsprechend hinter dem Haus zu finden. Alle Häuser haben den Eingangsbereich seitlich sowie eine seitlich liegende Garage, über der sich eine Terrasse oder ein Zubau befindet.

1.2.3 Planung des Gebiets

Verdichtungsmaßnahmen sind bei allen Gebäudetypen im Rahmen der zulässigen Dichtewerte möglich. Die derzeitige Bebauungsdichte beträgt 0,14-0,4. Bei allen Gebäudetypen ist eine Erweiterung um max. 90m² anzustreben, wobei dadurch bei Typ E1 eine Dichte von 0,4 und bei Typ E2 und E3 eine Dichte von 0,31 erreicht würde. Das räumliche Leitbild fordert in diesem Bereich den Erhalt der charakteristischen punktuellen Bebauung in offener Bauweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (1:1 bis max. 2:3) Proportionen, sowie blickdurchlässige Einfriedungen und den Erhalt des durchgrünten Charakters. Die Parkierung soll weiterhin gebäudeintegriert stattfinden, die Errichtung von 2 zusätzlichen PKW-Stellplätzen ist in freier Aufstellung mit eigener Zufahrt möglich. Carports sind nicht erwünscht, sollten aber allenfalls mindestens 1m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden, um das Erscheinungsbild des Straßenraumes weniger zu stören. Neubauten sollen dem Haustyp E1 im äußeren Erscheinungsbild entsprechen. Unter Einhaltung der Proportionen kann die gesamte zulässige Bebauungsdichte ausgeschöpft werden. Die vorgegebene Firstrichtung muss ebenfalls beibehalten werden, um die Einheitlichkeit der Siedlung zu wahren. Diese wurde im nördlichen Siedlungsbereich durch die Errichtung von Neubauten unterschiedlicher Gestaltung (Pultdächer) deutlich aufgelöst.



Bereichstypenplan

Legende (Auszug):

- Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe
- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- Eignungszonen
- Straßenrandbebauung
- Grüngürtel §8
- Geschossbau / Betriebsgebiete

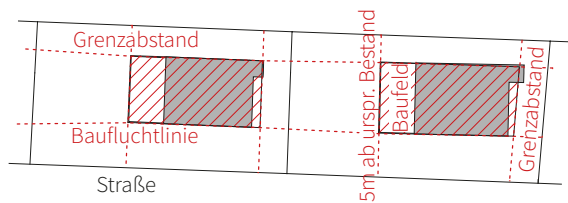
Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

M: 1:5000

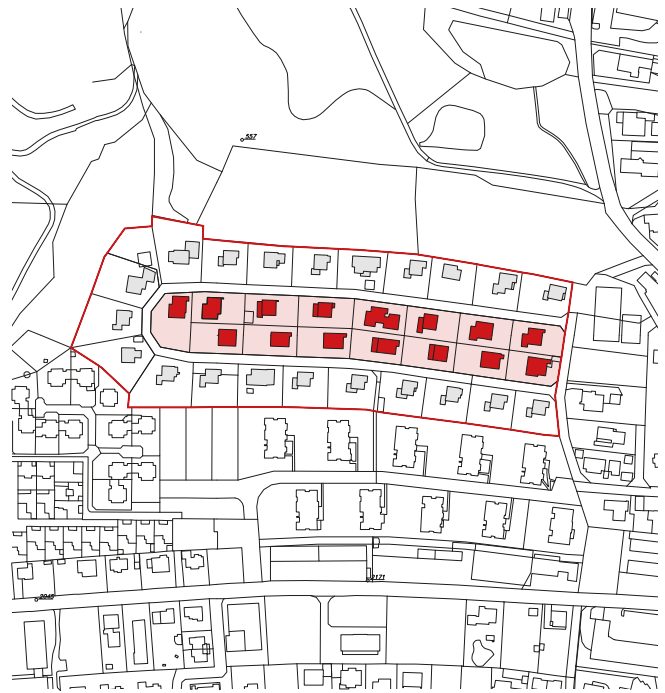
Quelle: Stadt Graz

Einzelhaus Typ E1

Zweigeschoßiges Einzelhaus auf querrrechteckiger Parzelle



Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Am Eichengrund - Typ E1, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Es handelt sich um Parzellen mit ca. 700m² Größe, die querrrechteckig zur Straße liegen. Die Grundstücksbreiten betragen ca. 37m und die Grundstückslängen ca. 20m. Die zweigeschoßigen, giebelständigen Gebäude mit 25° geneigtem Satteldach über nahezu quadratischem Grundriss verfügen über Gebäudelängen von 10m und straßenseitigen Gebäudebreiten von 9m. Die Lage ist innerhalb des Straßenzuges. Westseitig befindet sich jeweils eine Garage mit darüberliegender Terrasse.

Planung des Typs

Die westseitig gelegene Terrasse bietet sich als Erweiterungsfläche an. Ein Zubau soll sich in seiner Materialwahl vom Bestand abheben. Der Baukörperanschluss zum Bestand soll mit einer Zäsur (z.B. Versatz) ausgebildet werden. Als Dachform ist einem begrünten Flachdach der Vorzug zu geben. Möglich sind 1) ein ein- oder zweigeschoßiger, westseitiger (südseitig, bei Haus Nr. 30) Zubau (pro Geschoß ca. 45m² Erweiterung möglich), 2) eine giebelseitige Verlängerung bis zum Grenzabstand bzw. Baugrenze oder 3) ein Neubau, wobei das äußere Erscheinungsbild dem ursprünglichen Bestand entsprechen soll und die Proportionen von max. 2:3 sowie die vorgegebene Firstrichtung eingehalten werden müssen. Es wird vorgeschlagen eine Grundfläche von ca. 10,8m x 12,5m zu verbauen, um die maximale Bebauungsdichte von 270m² (abhängig von der Grundstücksgröße) zu erreichen.



Einzelhaustyp Am Eichengrund.

Bebauungsempfehlung - Einzelhaus Typ E1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|----------------|------------------------|------------------------|--|----------|---------------|--|---------------|
| querrechteckig | ca. 700 m ² | ca. 280 m ² | Bestand: 0,20-0,41 erlaubt: 0,30-0,40 | offen | - | straßenseitig: folgt Bestand westseitig: 5m ab Bestand (Nr. 30: südl. 5m ab Bestand) | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | |
|-----------------|---|--|---------------------|
| | 2-geschoßig, bei Neubau soll äußeres Erscheinungsbild Bestand entsprechen. Proportionen ca. 2:3 bzw. ca. 10,8 x 12,5m | 1 G oder 2 G über bestehender Terrasse, westseitig fluchtend o. versetzt, giebelseitig Verlängerung bis Grenzabstand möglich | |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | |
| | Satteldach, 25° Neigung | Flachdach begrünt | |
| Ausstattung DG: | Gauppen / Dachflächenfenster | Länge | Gruppierung |
| | möglich | max. 1/2 Firstlänge | keine Vorgaben |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | vorne oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------------|---------------------------|---|----------------------------|-----------|--|------------------------------|
| | bis Baugrenzlinie | kein Carport ¹ | max. 2 PKW-Abstellplätze möglich ² | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

¹ Carports: Allenfalls min. 1m von Grundstücksgrenze abrücken.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz | | |
|--------------------------|--|--|-----------------------|---------------------------------------|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | | |
| Parkierung: ² | Vorgarten | gebäudeintegriert | alte Garagenabfahrt | seitl. Grenzabstand |
| | Abstellplätze für max. 2 PKW (kein Carport/Garage) | z.B. unter Terrasse möglich | kann verändert werden | Carport / Garage möglich ³ |

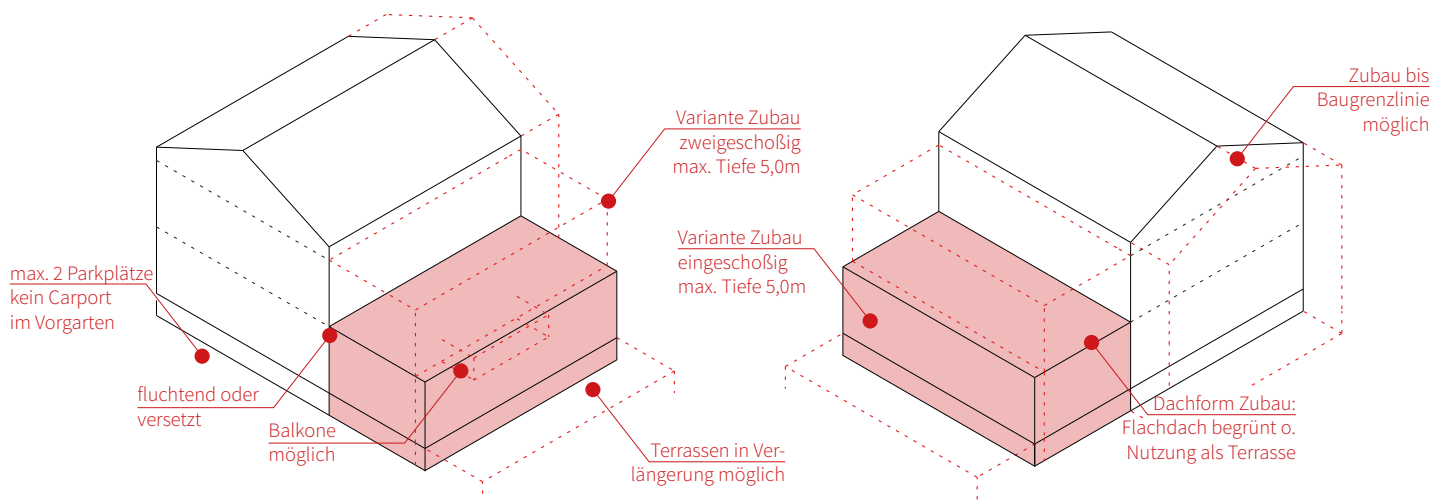
² Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.

Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

³seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

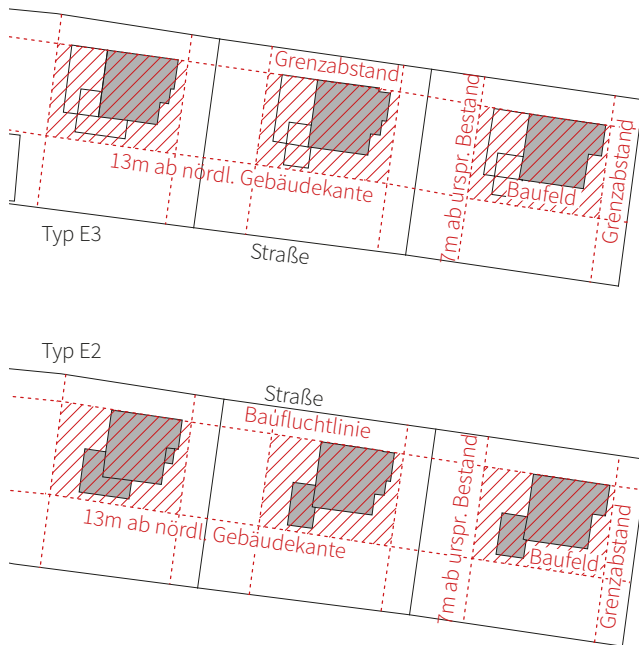
Ansicht gartenseitig



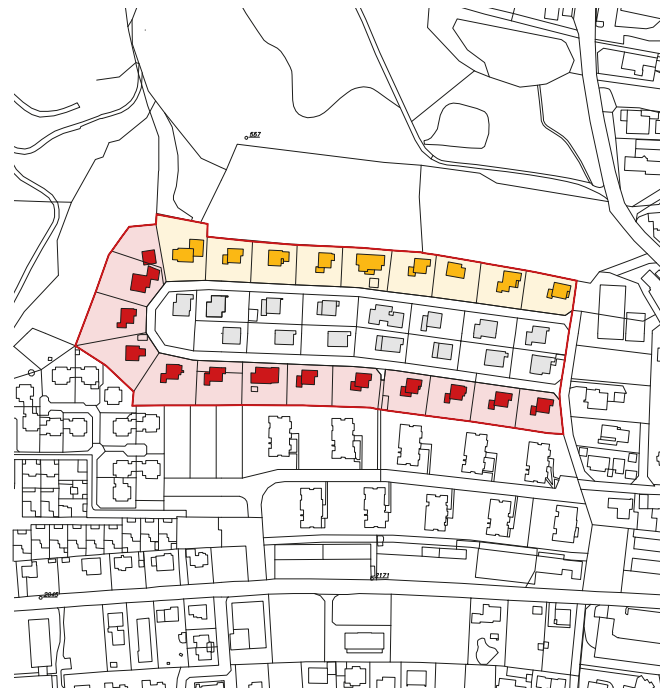
01 AM EICHENGRUND

Einzelhaus Typ E2 / Typ E3

1,5-geschoßiges Einzelhaus südlich und westlich des Straßenverlaufs (Typ E2),
nördlich des Straßenverlaufs (Typ E3)



Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Eichengrund, Typ E2/E3, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Gebäude sind 1,5-geschoßig und haben ein 35° geneigtes einseitig abgeschlepptes Satteldach über einem rechteckigen Grundriss. Die Häuser stehen giebelständig zur Straße. In der Kurve sind sie traufständig zur Straße hin orientiert. Die Grundstücke sind ca. 900m² groß, quadratisch oder polygonal. Die Häuser sind ca. 10,25x9,25m groß. Die Lage ist außerhalb des Straßenzuges. Süd-westseitig befindet sich wie bei Typ E1 eine Garage mit darüberliegender Terrasse.

Planung des Typs

Die Situierung des Zubaus hängt von der Lage des bestehenden Gebäudes am Grundstück sowie von der Garagenzufahrt ab. Der Zubau soll sich in seiner Materialwahl vom Bestand abheben. Der Baukörperanschluss zum Bestand soll mit einer Zäsur (z.B. Versatz) ausgebildet werden. Drei Möglichkeiten des Zubaus sind gegeben: 1) westseitig, um ca. 4m versetzt, ein- oder zweigeschoßig (pro Geschoß ca. 45m² Erweiterung möglich) 2) westseitig, um ca. 4m versetzt, eingeschößig (ca. 63 m² Erweiterung möglich) 3) ein- oder zweigeschoßig, Baukörper fluchtend (pro Geschoß ca. 45m² Erweiterung möglich). Bei Neubauten soll das äußere Erscheinungsbild dem Bestand des Typs entsprechen. Es wird vorgeschlagen eine Grundfläche von ca. 11,0m x 14,5m zu verbauen um die maximale Bebauungsdichte von 320 m² (abhängig von der Grundstücksgröße) zu erreichen.



Einzelhaustyp Am Eichengrund.



Bebauungsempfehlung - Einzelhaus Typ E2 / Typ E3

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|----------------------------|------------------------|------------------------|--|----------|----------------------|--|---------------|
| quadratisch oder polygonal | ca. 900 m ² | ca. 360 m ² | Bestand: 0,14-0,32 erlaubt: 0,30-0,40 | offen | Typ E2 folgt Bestand | 13m ab nördl. Gebäudekante, westseitig 7m ab urspr. Bestand ¹ | lt. Baugesetz |

¹ Baugrenzlinie Ausnahme: Nr. 33, 35, 37, 39 Baugrenzlinie siehe Plan.

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | |
|-----------------|--|---|---------------------|
| | 1,5-geschoßig, bei Neubau soll äußeres Erscheinungsbild Bestand entsprechen. Proportionen ca. 11,0 x 14,5m | 1 G oder 2 G; westseitig 7m versetzt oder fluchtend / ostseitig bis 5 m fluchtend (Grenzabstände sind einzuhalten!) | |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | |
| | Satteldach, 35° Neigung | Flachdach begrünt oder Verlängerung des Satteldaches | |
| Ausstattung DG: | Gaupen / Dachflächenfenster | Länge | Gruppierung |
| | möglich | max. 1/2 Firstlänge | keine Vorgaben |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | vorne oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carpots | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|--|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|--|------------------------------|
| | E3: bis Baugrenzlinie E2: wie Bestand | kein Carport ² | max. 3 PKW-Abstellplätze möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

² Carports: Allenfalls min. 1m von Grundstücksgrenze abrücken.

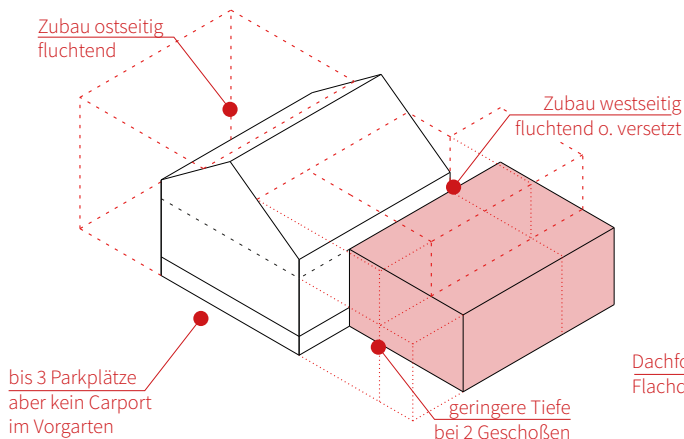
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz | | |
|--------------------------|--|--|-----------------------|---------------------------------------|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | | |
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert | alte Garagenabfahrt | seitl. Grenzabstand |
| | Abstellplätze für max. 3 PKW (kein Carport/Garage) | z.B. unter Terrasse möglich | kann verändert werden | Carport / Garage möglich ⁴ |

³ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.

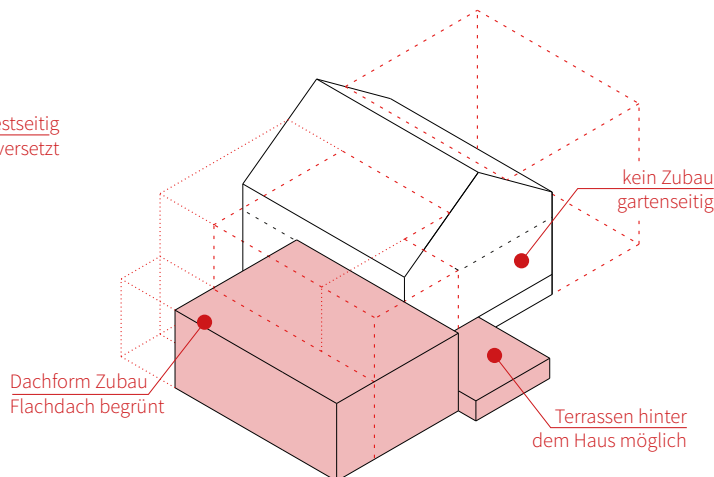
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Innerhoferstraße 02

Innerhoferstraße - Quiringasse, Jaritzweg,
XII. Andritz



02 Innerhoferstraße

ERSTELLT
MAY 2020

MASSTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Baugrenzlinie
- Baufluchtlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (ldgF)

2.1 Analyse der Plangrundlagen

Dieses Gebiet besteht aus 2 Teilbereichen, zusätzlich wurde ein dritter Teilbereich (Innerhoferstraße 41, 43, 45, 49) bearbeitet, der zwar nicht im Deckplan 1 zum RLB aufscheint, für den die Ergebnisse aus der Bebauungsstudie dennoch gültig sind.

2.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt und in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU. Im Nahbereich gibt es eine wasserwirtschaftliche Vorrangzone (Schöckelbach). Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr entspricht überwiegend der Kategorie 3, städtische Bedienqualität mit Intervallen von 10-20 Minuten und einer Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende. Eine geringe Bedienqualität der Kategorie 5 (Intervalle über 20 Minuten) ist nur am Jaritzweg gegeben. Das Siedlungsgebiet ist in das Rad- und Fußwegenetz eingebunden.

2.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 6 **“Wohnanlagen und verdichteter Flachbau”** zugeordnet und liegt im **Teilraum 15** (Andritzer Becken). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als verdichteter Flachbau beschrieben. Es handelt sich auch hier um ein kleinräumig einheitlich strukturiertes Gebiet gemäß §11 Räumliches Leitbild, ausgenommen der Bereich Innerhoferstraße 41-49. Für den Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Im Übergang zu kleinteiligen Strukturen ist der Rahmen der Geschößanzahl auf max. 2-3 Geschöße beschränkt. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Einfriedungen sind max. 1,50m-1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig auszubilden. Die zulässige Form der Parkierung ist im Neubaufall in Tiefgaragen bzw. ins Gebäude integriert vorzusehen; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar. Offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone. Offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sind ausgeschlossen.

2.1.3 Flächenwidmungsplan

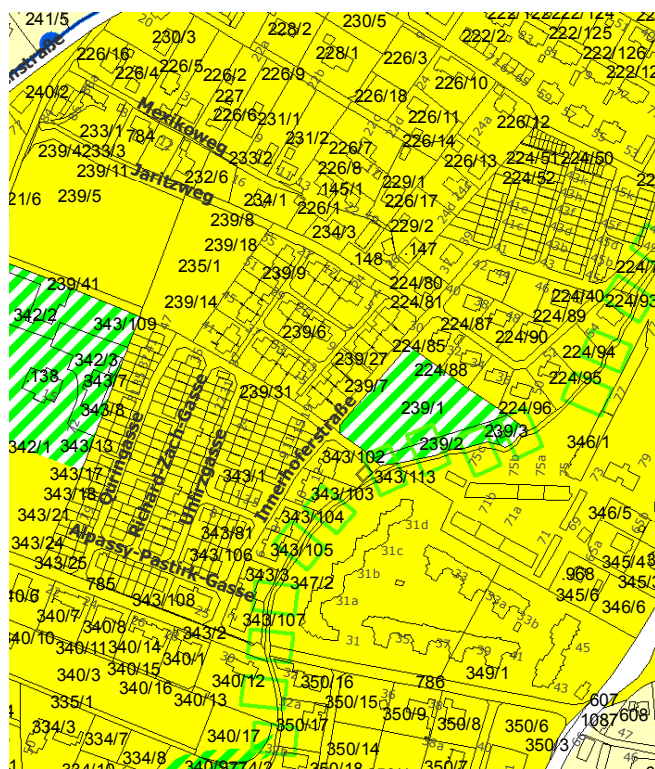
Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Gebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der **Bebauungsdichte 0,3-0,6** ausgewiesen. Im Nordwesten befindet sich eine Grünfläche, die als Vorbehaltsfläche für kommunale Einrichtungen ausgewiesen ist, sowie ein bebauungsplanpflichtiges Aufschließungsgebiet (WA, XII.15). Eine weitere Grünfläche im Westen wird als private Parkanlage einer Firma genutzt, der südliche Teil davon ist ebenfalls ein bebauungsplanpflichtiges Aufschließungsgebiet (WA, XII.23). Östlich des Siedlungsgebietes liegt ein allgemein zugänglicher Spiel- und Sportplatz. Der südliche Straßenzug (Alpassy-Pastrik-Gasse) liegt im Hochwassergefährdungsbereich HQ100 und im Sanierungsgebiet Hochwasser. Im nordöstlichen Teil der Siedlung entlang der Innerhoferstraße und im südlichen Teil entlang des Rotmoosweg sind Bereiche als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen.

2.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung und das aktuelle Versorgungsgebiet für Fernwärme und kurz- bis mittelfristiges Erweiterungsgebiet (2017-2025) grenzt auf der anderen Seite des Schöckelbachs an.

2.1.5 Kleinräumige Umgebung

Die Bebauung in der Umgebung ist durchmischt. So befinden sich Einzelhäuser zwischen den Siedlungen des verdichteten Flachbaus. Im östlichen Nahebereich schließen Geschößwohnbauten an, die sich zur Radegunder Straße hin fortsetzen. Angrenzend an das Gebiet befinden sich im Osten der Schöckelbach bzw. der am Schöckelbach gelegene Innerhoferpark. Im Westen grenzen zwei unbebaute Grundstücke an, die als Aufschließungsgebiete ausgewiesen sind. Dazwischen erstrecken sich mehrere Liegenschaften im Freiland mit der Sondernutzung private Parkanlage, auf denen eine offene Bebauungsstruktur erkennbar ist. Im Norden und im Süden ist eine Einfamilienhausstruktur gegeben.



Stadtentwicklungskonzept

Legende (Auszug):

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Eignungszone § 7 Freizeit, Sport, Ökologie
- Grüngürtel § 8
- Grünverbindung

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

2.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

2.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

Die drei Siedlungen verfügen über unterschiedliche Parzellierung und Bebauung. Bei der Siedlung Innerhoferstraße handelt es sich um Längsparzellen, die mit Reihenhäusern bebaut sind, die sich mittig auf der Parzelle befinden und somit einen relativ tiefen Vorgarten und einen relativ schmalen Hintergarten bilden. Die Siedlung Jaritzweg ist ebenfalls mit Reihenhäusern auf Längsparzellen bebaut, die aber im Vergleich fast doppelt so breit sind und auf denen die Häuser vorne, vom Straßenfreiraum durch einen Vorgarten getrennt, errichtet sind. Die Siedlung Innerhoferstraße 41, 43, 45, 49 entspricht im Wesentlichen der Siedlung Innerhoferstraße, wobei die Häuser hier näher an der Straße errichtet wurden, wodurch sich Vorgärten ergeben, die nicht zum Parken genutzt werden. Die Autos werden in einem Sammelcarport oder im Straßenraum abgestellt.

2.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Bei der Siedlung Innerhoferstraße stehen die Häuser relativ weit abgerückt von der Straße, wodurch sich Vorgärten ergeben, die zum Parken genutzt werden. Die hinteren Gärten werden teilweise von Straßen begrenzt, teilweise stoßen die hinteren Gärten aneinander. Innerhalb der Siedlung sind die Straßen der einzige öffentliche Freiraum, allerdings befindet sich direkt angrenzend der Schöckelbach und der Innerhoferpark im Nordosten, der für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche gleichermaßen nutzbar ist.

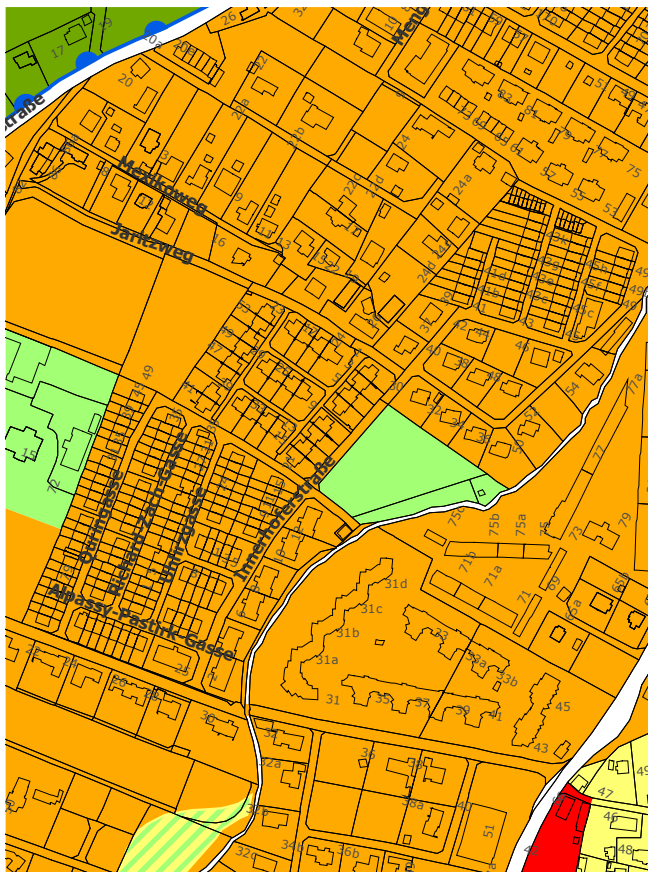
Die Siedlung Jaritzweg hat durch die Positionierung der Häuser gut nutzbare Hintergärten und Vorgärten, die Nutzung der Hintergärten ist lediglich durch die Einsehbarkeit von den öffentlichen Wegen eingeschränkt.

Die Siedlung Innerhoferstraße 41, 43, 45, 49 ist durch schmale Vorgärten gekennzeichnet, die kein Parken in der Vorgartenzone erlauben. Die Autos werden in Sammelgaragen abgestellt. Auch hier ist der öffentliche Freiraum auf den Straßenraum begrenzt. Die Gärten hinter den Häusern schließen direkt an die Straßen an und werden durch hohe Hecken vor Blicken geschützt.

2.2.3 Planung des Gebiets

Lt. 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Höchstwert der Bebauungsdichte mit 0,6 festgelegt, sodass ein Nachverdichten bei allen Gebäudetypen nur geringfügig möglich ist.

Typ R1: Die Bebauungsdichte wurde bereits im Bestand weit überschritten (Dichte 1,2). Trotzdem wurden einige Dächer nachträglich ausgebaut (z.B. Arthur-Schnitzler-Gasse 3). Typ R2: Die erlaubte Bebauungsdichte wurde bereits erreicht, ausgenommen sind die Eckparzellen sowie die Häuser 43h-43e mit einem Dichtewert von 0,4. Typ R3: Die erlaubte Bebauungsdichte wurde hier ebenso bereits ausgereizt. Ausgenommen sind die Eckparzellen mit einem Dichtewert von 0,5. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist in diesem Siedlungsgebiet nur mehr innerhalb des Bestandes möglich (Innenausbau der vorhandenen Bauvolumina). Weiters wird die Beschränkung der Versiegelungen angestrebt. Die "Vorplätze" sollten wieder in Vorgärten zurückverwandelt und PKW-Abstellflächen auf unversiegelten Stellplätzen ermöglicht werden. Der Straßenraum soll aufgewertet werden, indem die Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig und begrünt gestaltet werden.



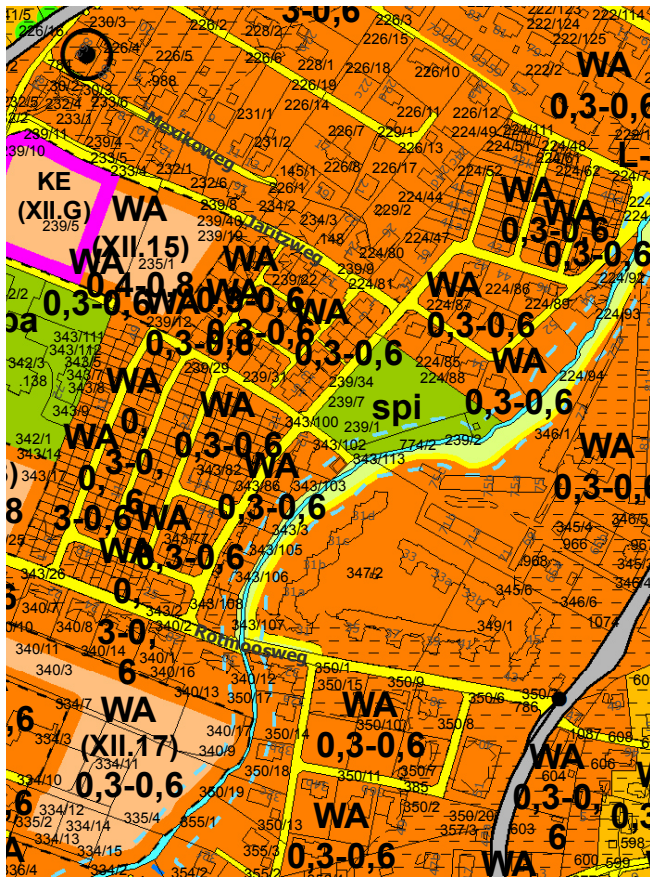
Bereichstypenplan
Legende (Auszug):

- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- Eignungszonen
- Straßenrandbebauung
- Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
- Grüngürtel §8
- Baugebiete im Grüngürtel

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

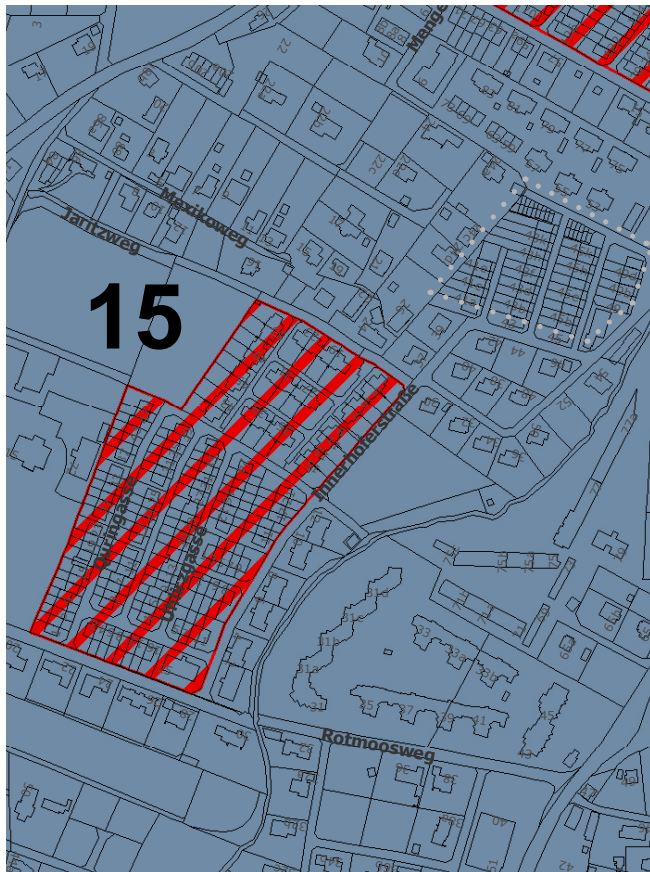


Flächenwidmung
Legende (Auszug):

- Reines Wohnen
- Allgemeines Wohnen
- Verkehrsfläche
- Landesstraße
- private Parkanlage, Spielzwecke

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Flächenwidmung.

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz



Teilraumabgrenzung
Legende:

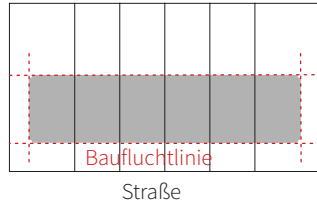
- Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete gemäß § 11
- im Rahmen dieser Studie miterfasstes Gebiet
- Andritzer Becken (15)

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Deckplan 1 - Teilraumabgrenzung

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Reihenhaus Typ R1

Dreigeschoßiges Reihenhaus mit 30° geneigtem Satteldach



Verbandskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die langen Häuserzeilen mit 101 Wohneinheiten reihen sich entlang der Straßen Rotmoosweg, Qiringasse, Richard-Zach-Gasse, Uhlirzgasse, Alpassy-Pastirk-Gasse, Arthur-Schnitzler-Gasse und Innerhoferstraße sowie 6 Wohneinheiten in der Innerhoferstraße 41 auf. Das EG der Reihenhäuser wird durch einen Vorgarten betreten. Hier befinden sich der Eingang und die Garage. Das restliche Geschoß wird als Keller genutzt und besitzt meist einen rückwärtigen Gartenausgang. Gartenseitig sind die Häuser geländebedingt manchmal um ein halbes oder ganzes Geschoß niedriger. Die 1,2 m tiefen Balkone im ersten und zweiten OG verlaufen über die gesamte Gebäudebreite. Durch ihre geringe Tiefe sind sie nur schlecht nutzbar und wurden deswegen bereits an mehreren Objekten vergrößert. Das Dachgeschoß wurde vereinzelt ausgebaut und mit Dachflächenfenstern belichtet. Die Vorplätze der Gebäude sind beinahe zur Gänze planiert und mit nachträglich errichteten Carports und Vordächern ausgestattet. Die Bezeichnung als Vorgarten ist hier zumeist nicht mehr zutreffend. Die meisten Baulücken, die vermutlich ursprünglich die langen Häuserzeilen gliedern sollten, wurden durch Garagenbauten geschlossen. Die Einfriedungen der Gärten wurden auf verschiedenste Arten errichtet. So findet man hohe Thujenhecken, Latten- und Maschendrahtzäune sowie Sichtschutzbeplankungen.



Reihenhaustyp Innerhoferstraße - Qiringasse.



Verortung im Quartier Innerhoferstraße - Typ R1, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Planung des Typs

Der Ausbau des schon vorhandenen Dachraumes und des Erdgeschoßes zu Wohnraum ist auch trotz Überschreitung der Bebauungsdichte ressourcenschonend möglich. Das äußere Erscheinungsbild bleibt unverändert, da das Bauvolumen nicht vergrößert wird. Die Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster, Dachgaupen sind ausgeschlossen, eine Veränderung der Trauflinie ist nicht zulässig. Die Dachflächenfenster sollen einen Mindestabstand von 1.00 m zum Dachfirst einhalten. Für das Dachdeckungsmaterial wird im Falle einer Erneuerung ein dunkler Farbton (dunkelgrau) wie im Bestand vorgeschlagen. Eine Balkonerweiterung auf insgesamt 2m Tiefe ist im Wohngeschoß möglich. Die Erhöhung der BGF beläuft sich auf ca.30 m².



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|------------------|------------------------|------------------------|--|--|-------------------|---------------|---------------|
| längs-rechteckig | ca. 200 m ² | ca. 120 m ² | Bestand: 0,53-1,28 erlaubt: 0,30-0,60 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem Bestand | - | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | gartenseitig | Dachraum und Keller | | |
|-----------------|--|----------------|--|--|------------------------------|--|
| | 3-geschoßig | kein Zubau | Balkonerweiterung im Wohngeschoß auf Tiefe von 2m | Dachraum kann innerhalb bestehender Kontur ausgebaut werden, Kellergeschoß kann umgebaut werden | | |
| Dachform: | straßenseitig | | Zubauten | | | |
| | Satteldach, 30° Neigung Deckungsmaterial dunkelgrau | | - | | | |
| Ausstattung DG: | Gaupen | | Dachflächenfenster | | Positionierung | |
| | keine Gaupen | | möglich | | Mindestabstand zum First: 1m | |
| Erschließung: | straßenseitig | | gartenseitig | | Eingangssituation | |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | | Ausschluss von offenen Erschließungen | | straßenseitig | |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung ¹ | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|-------------------------------|---|----------------------------------|-----------|--|------------------------------|
| | wie Bestand | keine weiteren Carports | max. 1 PKW- Abstellplatz möglich ² | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

¹ Versiegelung im Vorgarten: Entsiegelung ist anzustreben.

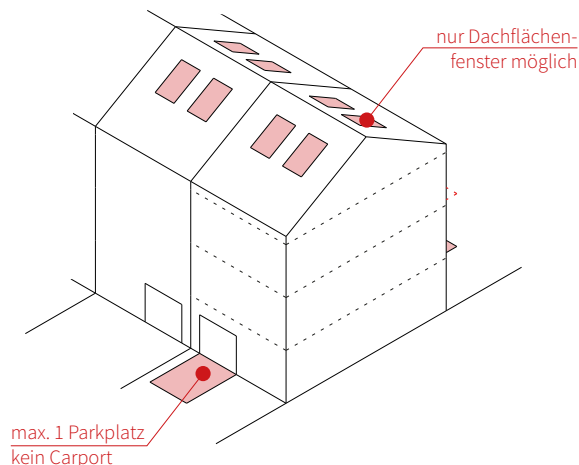
² Abstellplätze im Vorgarten: Nur bei entsprechender Vorgartentiefe.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz | |
|--------------------------|---|---|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | |
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
| | Abstellplatz für max. 1 PKW (kein Carport/Garage) | im Bestand bereits vorhanden | auf Eckparzellen auch Carport möglich ⁴ |

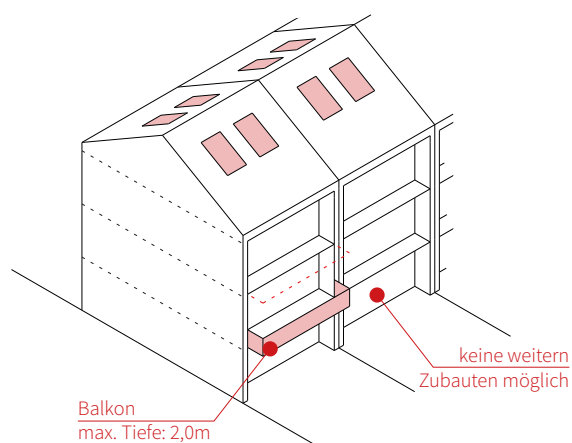
³ Parkierung - Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

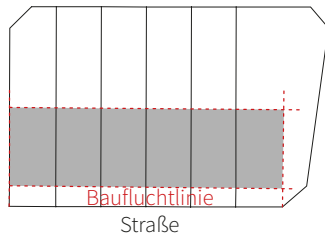


Ansicht gartenseitig

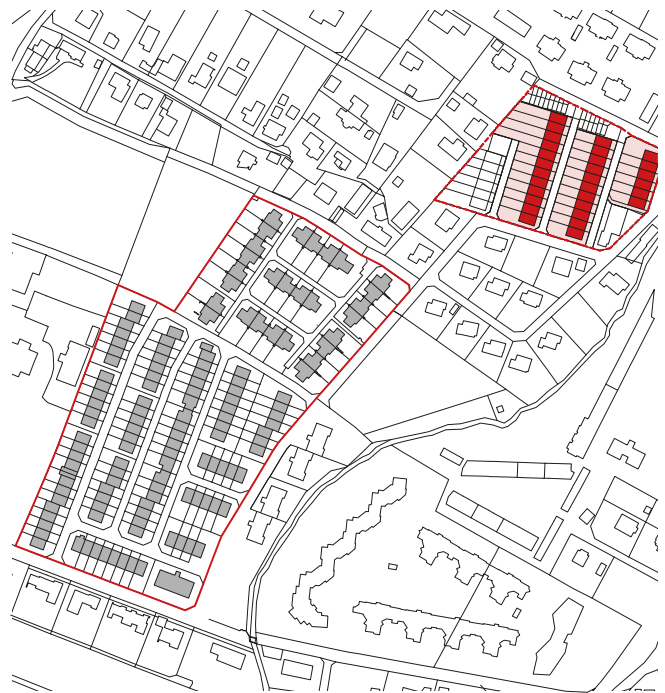


Reihenhaus Typ R2

Zweigeschöbige Reihenhaus mit 30° geneigtem Satteldach (Innerhoferstraße 43,45,49)



Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Innerhoferstraße - Typ R2, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Gestaltung ist ähnlich wie beim vorigen Typ, jedoch ohne das Garagengeschöb. Die Parkierung findet in eigenen Garagenbauten, die an den Siedlungsrändern platziert wurden, statt. Dadurch werden die Vorgärten auch als diese benutzt, sind zumeist gärtnerisch gestaltet und werten den Straßenraum erheblich auf. Die Einfriedungen der großen Gärten wurden zumeist mit blickdurchlässigen Zäunen und dahinterliegender Hecke ausgestaltet. Die Vorgärten werden mit einem niedrigen Metallzaun abgegrenzt oder gehen direkt in den Straßenraum über (Nr. 49-49e). Vereinzelt wurde das Dachgeschöb ausgebaut und mit Dachgaupen belichtet.

Planung des Typs

Ein Ausbau des vorhandenen Dachraumes ist auch bei Überschreitung der Bebauungsdichte möglich. Die Belichtung erfolgt durch Dachflächenfenster, neue Dachgaupen und eine Veränderung der Trauflinie sind ausgeschlossen. Die Dachflächenfenster sollen einen Mindestabstand von 1.00 m zum Dachfirst einhalten. Für das Dachdeckungsmaterial wird im Falle einer Erneuerung ein dunkler Farbton (dunkelgrau) wie im Bestand vorgeschlagen. Eine Balkonerweiterung auf insgesamt 2m Tiefe ist im Wohngeschöb möglich. Eine Erhöhung der BGF um ca. 30m² ist möglich.



Reihenhaustyp Innerhoferstraße 43,45,49.



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|------------------|------------------------|------------------------|--|--|-----------------------------|---------------|---------------|
| längs-rechteckig | ca. 200 m ² | ca. 132 m ² | Bestand: 0,39-1,22 erlaubt: 0,30-0,60 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem urspr. Bestand | - | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | gartenseitig |
|-----------------|--|---------------------------------------|---|
| | 2-geschoßig | kein Zubau | Balkonerweiterung im Wohngeschoß auf Tiefe von 2m |
| Dachform: | straßenseitig | | Zubauten |
| | Satteldach, 30° Neigung Deckungsmaterial dunkelgrau | | - |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Dachflächenfenster | Positionierung |
| | keine Gaupen | möglich | Mindestabstand zum First: 1m |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------|--|---------------------------------|
| | wie Bestand | kein Carport | Entsiegelung ist anzustreben | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

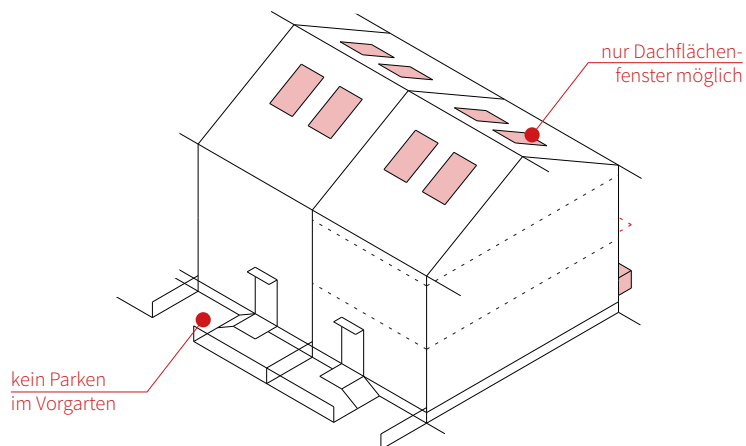
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|---|---|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | keine PKW-Abstellflächen | nicht möglich |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | auf Eckparzellen auch Carport möglich ² |

¹ Parkierung: Sammelgaragen, Straßenraum

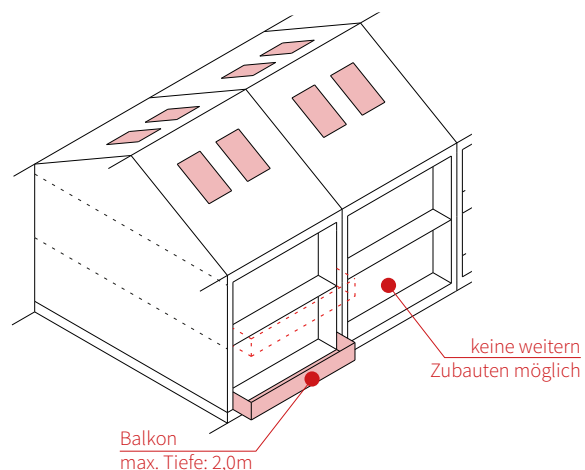
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

² Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

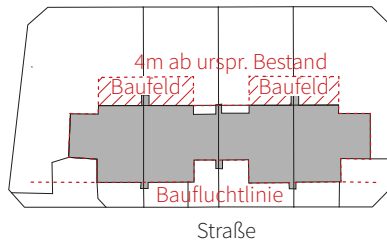


Ansicht gartenseitig

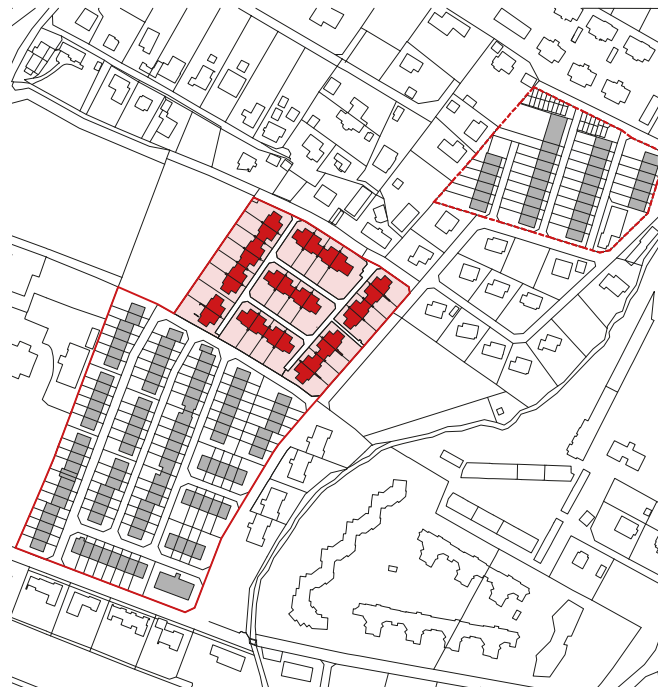


Reihenhaus Typ R3

Zweigeschoßiges Reihenhaus mit 35° geneigtem Satteldach (Jaritzweg)



Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Innerhoferstraße - Typ R3, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die symmetrischen Baukörper mit kreuzförmig angeordneten, 35° geneigten Satteldächern reihen sich entlang schmaler Privatwege auf. Die Wohnungstrennwände verlaufen unter der Hauptfirstrichtung und bilden gleichzeitig die Symmetrieebene für den Baukörper. Die mit dunklem Holz verkleideten Obergeschoße werden zusätzlich durch Dachflächenfenster belichtet. Vereinzelt befindet sich eine kleine Loggia im Dachraum des Nebentraktes. Gartenseitig befindet sich im OG ein Balkon, im EG eine Terrasse, über die man den großzügig angelegten Garten erreicht. Die Parkierung findet gebäudeintegriert statt. Vor den Garagen wurden nachträglich sehr steile Flugdächer errichtet, die gleichzeitig den Eingangsbereich überdachen. Das ursprüngliche Erscheinungsbild wird dadurch teils erheblich gestört. Die Vorgärten ohne Umzäunung werfen den Straßenraum erheblich auf.

Planung des Typs

Die Errichtung eines eingeschößigen, gartenseitigen Zubaus (z.B. Wintergarten) auch bei Überschreitung der Bebauungsdichte ist möglich. Durch die Positionierung entlang der Feuermauer gibt es für das Nachbargrundstück keine Beeinträchtigung. Die Errichtung von Dachaufklappungen oder Dachgaupen zur Wohnraumerweiterung ist aufgrund der homogen geplanten Dachlandschaft nicht zu empfehlen. Neu errichtete Carports vor den Garagen sollen in Form von Leichtkonstruktionen mit Flachdach ausgeführt werden. Diese sind hinsichtlich der Farbgebung an das Bestandsgebäude anzupassen. Eine Erhöhung der BGF um ca. 24m² kann so erreicht werden.



Reihenhaustyp Jaritzweg.



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R3

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|------------------------|--|---------------------------|-------------------|----------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 360 m ² | ca. 216 m ² | Bestand: 0,38-0,73 erlaubt: 0,30-0,60 | geschlossen und gekuppelt | folgt dem Bestand | 4m ab urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | gartenseitig | |
|-----------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------|
| | 2-geschoßig | keine Bebauung | 1-geschoßig, Positionierung entlang der Feuermauer | |
| Dachform: | straßenseitig | | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, 35° Neigung Deckungsmaterial dunkelgrau | | - | Flachdach begrünt oder begehbar |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Dachflächenfenster | | Positionierung |
| | keine Gaupen | möglich | | Mindestabstand zum First: 1m |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | | straßenseitig |

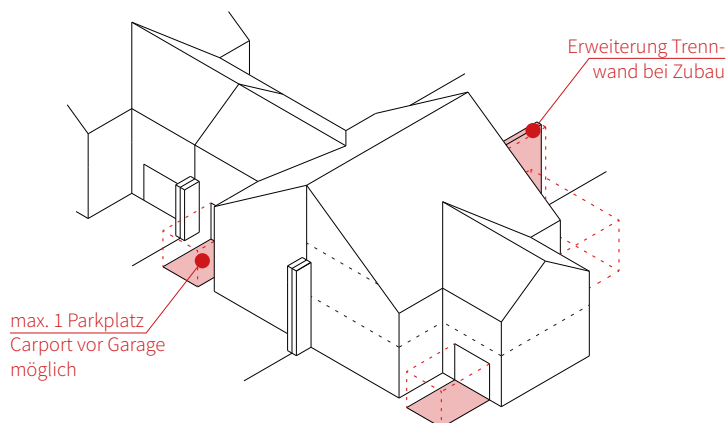
FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carpots | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|--|------------------------------|
| | wie Bestand | vor der Garage möglich | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

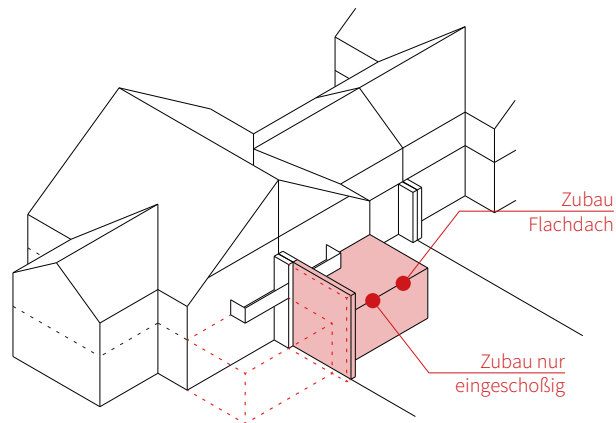
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz | |
|--------------------------|---|--|-------------------------|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
| | Abstellplatz oder Carport in Leichtbauweise (Farbgebung wie Bestandsgebäude) für max. 1 PKW | im Bestand bereits vorhanden | k.A. |

¹ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz / 300m² Bauplatzfläche, in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.

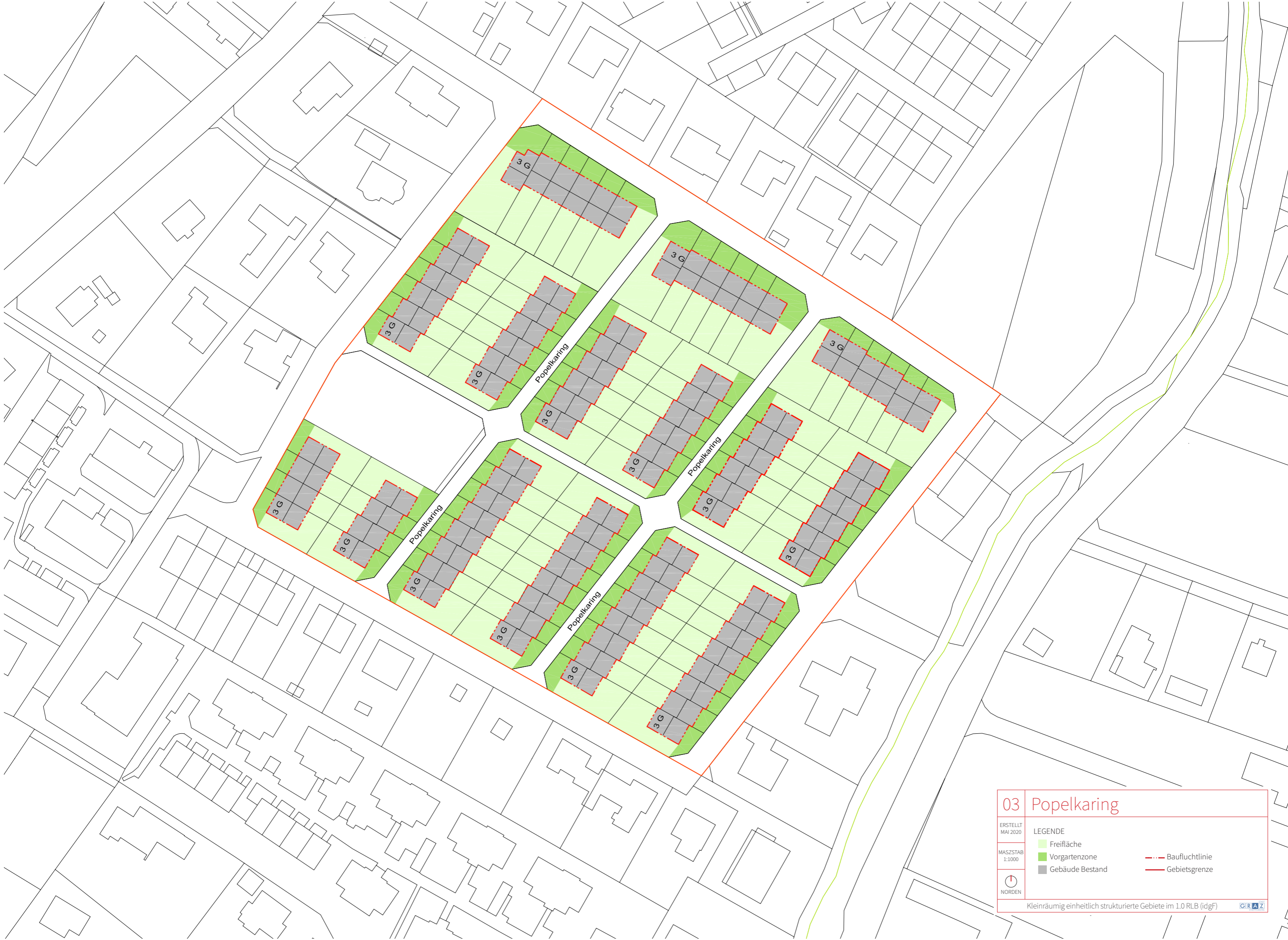
Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Popelkaring 03
XII. Andritz



03 Popelkaring

ERSTELLT
MAI 2020

MASSTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Baufluchtlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (idgF) **GRAZ**

3.1 Analyse der Plangrundlagen

3.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt und der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU.

Zudem ist nordöstlich des Siedlungsgebietes eine wasserwirtschaftliche Vorrangzone sowie ein projektiertes Rückhaltebecken/Retentionsfläche im Nahbereich des Schöckelbachs eingetragen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr entspricht der Kategorie 3, städtische Bedienqualität mit Intervallen von 10 bis 20 Minuten und einer Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende. Das Siedlungsgebiet ist in das Rad- und Fußwegnetz eingebunden.

3.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 6 **“Wohnanlagen und verdichteter Flachbau”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 15** (Andritzer Becken). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als verdichteter Flachbau beschrieben.

Für diesen Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Im Übergang zu kleinteiligen Strukturen ist der Rahmen der Geschoszahl auf max. 2-3 Geschosse beschränkt. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Einfriedungen sind max. 1,50m-1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig. Die zulässige Form der Parkierung sind im Neubaufall in Tiefgaragen bzw. ins Gebäude integriert möglich. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter

und Topographie vereinbar. Etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone. Offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sind ausgeschlossen.

3.1.3 Flächenwidmungsplan

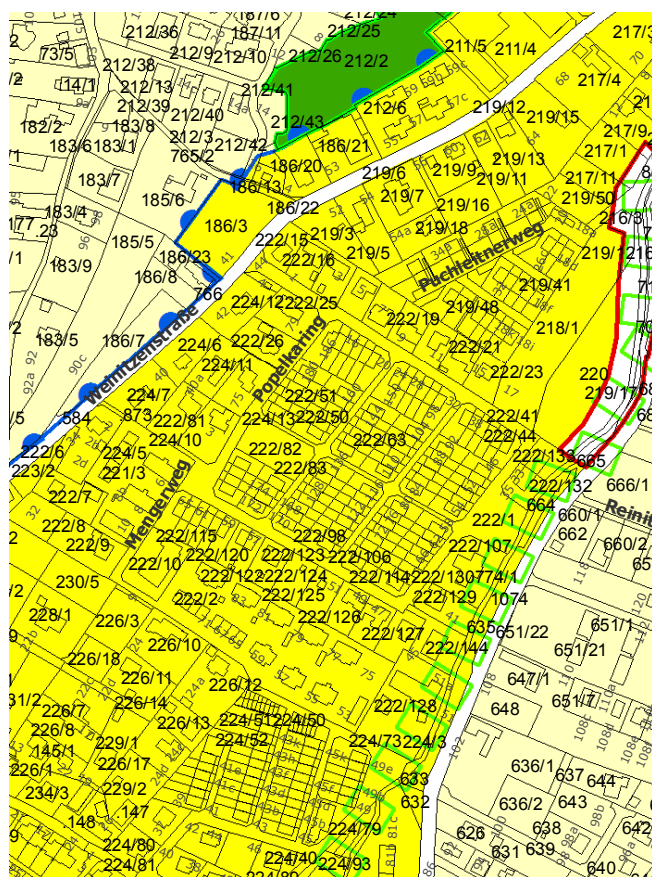
Das Gebiet ist im 4.0 Flächenwidmungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der **Bebauungsdichte 0,3-0,6** ausgewiesen. Das Siedlungsgebiet liegt zwar außerhalb der Hochwassergefährdungszonen, jedoch im Norden ist eine Vorbehaltsfläche für ein Hochwasser-Rückhaltebecken eingetragen. Im nordöstlichen Teil der Siedlung entlang des Pokelkarings und im südwestlichen Teil entlang der Radegunder Straße sind Bereiche als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen.

3.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung.

3.1.5 Kleinräumige Umgebung

Die Siedlung liegt in einem großräumigen Wohngebiet zwischen den Straßenzügen Weinitzenstraße und Radegunder Straße in der Andritzer Beckenlage. Die Bebauung der Umgebung ist durchmischt. So finden sich neben Einfamilienhäusern und Reihenhäusern auch mehrgeschossige Wohnbauten wieder. Die vorherrschende Dichte im Gebietsbereich liegt bei 0,3-0,6.



Stadtentwicklungskonzept
Legende (Auszug):

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Wohngebiet geringer Dichte § 15
- Grünverbindung
- Wald § 7 (2)
- Grüngürtel § 8
- Entwicklungsgrenze, siedlungspolitisch absolut § 9

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz

3.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

3.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

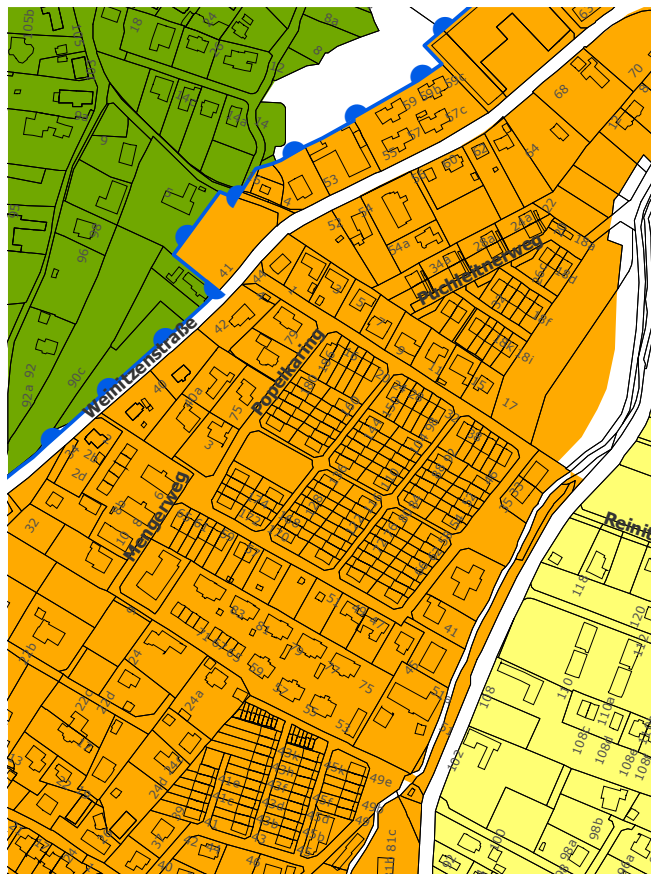
Die Reihenhausanlage Popelkaring wurde in den 1970er Jahren in einheitlicher Struktur und Formensprache von der gemeinnützigen Baugenossenschaft "Eigenheim" errichtet. Sie besteht aus 100 identen dreigeschoßigen Häusern mit 30° geneigten Satteldächern und kleinen Eigengärten. Das Wegenetz Popelkaring ist als private Wohnstraße ausgewiesen. Die Siedlung wird über eine eigens für die Anlage errichtete Brücke im Südosten von der Radegunder Straße aus erschlossen, eine weitere Anbindung erfolgt im Nordwesten an die Weinitzenstraße. Vom Mengerweg ist keine Zufahrt möglich. Zwei Grünflächen mit insgesamt ca. 1500m² und ein Parkplatz mit ca. 800m² für 15 PKW werden als gemeinsamer Besitz aller Eigentümer ausgewiesen.

3.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Die Siedlung am Popelkaring ist gekennzeichnet durch Privatgärten vor und hinter den Häusern. Durch die Situierung der Gebäude in Straßennähe entsteht straßenseitig eine schmale Vorgartenzone sowie tiefe Gärten zwischen den Häusern. Die Hintergärten liegen rückwärtig aneinander, sodass sich die Abfolge (öffentlicher) Straßenraum - (halböffentlicher) Vorgarten - Haus - (privater) Garten - (privater) Garten - Haus - (halböffentlicher) Vorgarten - (öffentlicher) Straßenraum ergibt. Diese Spiegelung der Öffentlichkeiten ermöglicht eine Trennung und gute Nutzbarkeit der jeweiligen Zonen. Zusätzlich gibt es einen kleinen Park im gemeinsamen Eigentum, der den BewohnerInnen als öffentlicher Freiraum zur Verfügung steht.

3.2.3 Planung des Gebiets

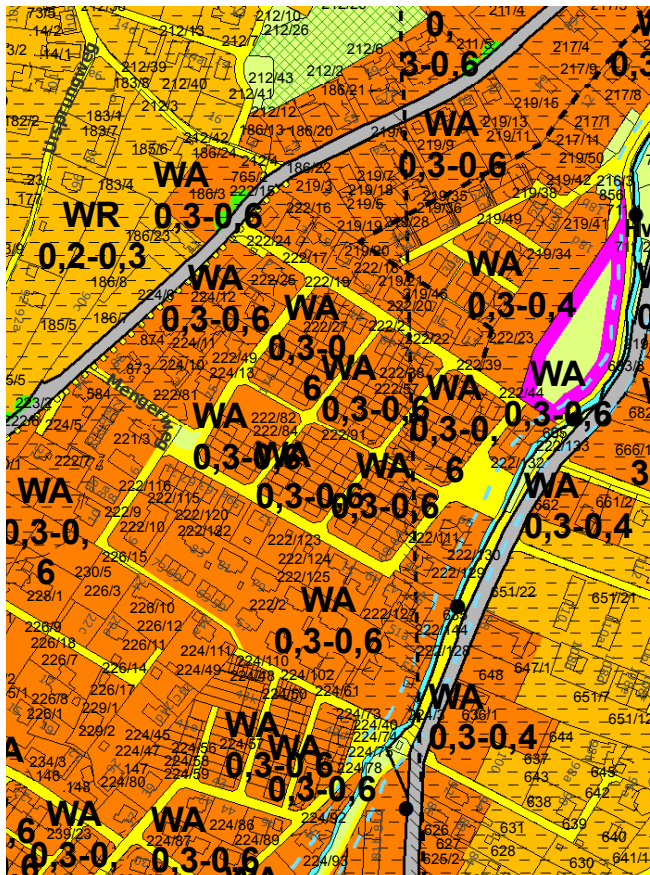
Die Bebauungsdichte ist mit 0,3-0,6 festgelegt und wird bereits im Bestand überschritten (0,6-1,5). Die Schaffung von neuem Wohnraum ist in diesem Siedlungsgebiet nur mehr innerhalb des Bestandes gegeben (Innenausbau der vorhandenen Bauvolumina) indem der Ausbau des bereits vorhandenen Dachraums trotz Überschreitung der Bebauungsdichte ermöglicht wird. Weiters wird die Beschränkung der Versiegelungen angestrebt. Die "Vorplätze" sollten nach Möglichkeit wieder in Vorgärten zurückverwandelt und PKW-Abstellflächen auf unversiegelten Stellplätzen ermöglicht werden. Der Straßenraum soll aufgewertet werden, indem die Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig und begrünt gestaltet werden.



- Bereichstypenplan
Legende (Auszug):
- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
 - Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
 - Baugebiete im Grüngürtel
 - Grüngürtel §8

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

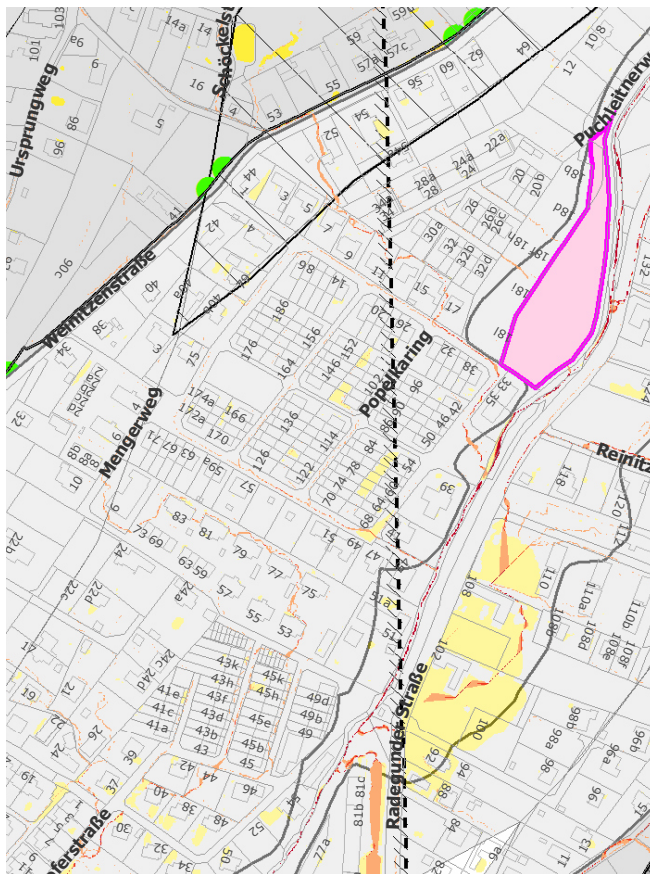
M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz



- Flächenwidmung
Legende (Auszug):
- Reines Wohnen
 - Allgemeines Wohnen
 - Verkehrsfläche
 - Landesstraße
 - Freiland
 - Vorbehaltsfläche

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Flächenwidmung.

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz



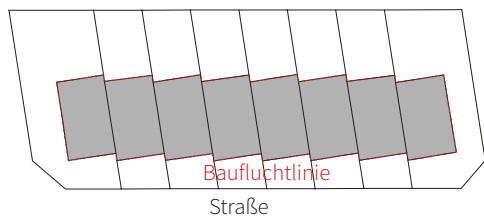
- Nutzungsbeschränkungen
Legende (Auszug):
- Schlecht sickerfähiger Boden
 - Nicht sickerfähiger Boden
 - Vorbehaltsfläche Hochwasser-Rückhaltebecken
 - Fließpfad Einzugsgebietsgröße 0,08 bis 1,00ha
 - Fließpfad Einzugsgebietsgröße 1,00 bis 10,0ha
 - Fließpfad Einzugsgebietsgröße >10,0ha
 - Senken >5cm

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Karte 6 - Nutzungsbeschränkungen

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Reihenhaus Typ R

Dreigeschoßiges Reihenhaus mit 30° geneigtem Satteldach



Verbandsskizze, M 1:1000

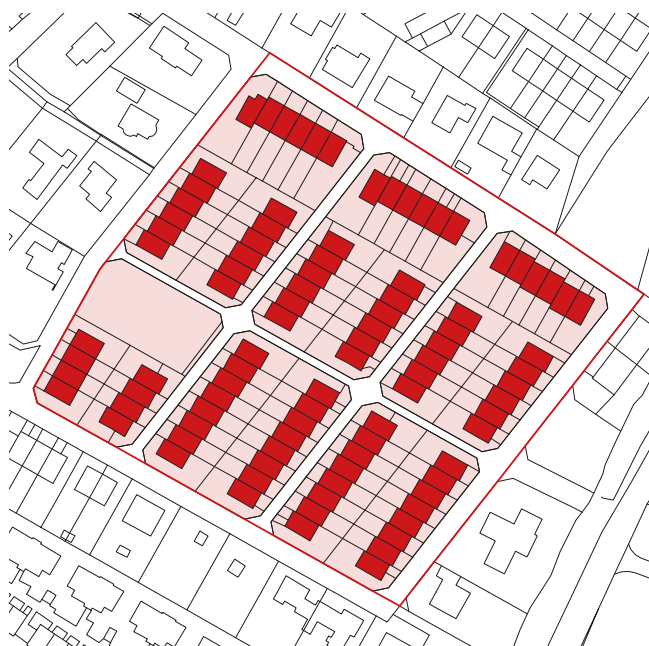
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Parzellen weisen mit einer Breite von ca. 7m und einer Länge von ca. 25m eine Fläche von 175m² auf. Die Baukörper reihen sich entlang des Straßenzuges Popelkaring in Gruppen von 4-8 Häusern auf. Durch die gestaffelte Anordnung der Häuser folgen die Zeilen dem Straßenverlauf und ergeben so eine rhythmisch gegliederte Ansicht. Ein über die gesamte Gebäudebreite verlaufendes Vordach markiert die Eingangszone. Die Eigengärten sind an der straßenabgewandten Seite der Häuserreihen angeordnet und bilden optisch einen gemeinsamen Grünraum. Das Erdgeschoß der Reihenhäuser wird durch einen Vorgarten (Tiefe: ca. 3-5m) betreten. Hier befinden sich der Eingangsbereich und die Garage. Das restliche Geschoß wird als Keller genutzt und besitzt einen rückwärtigen Gartenausgang. Charakteristisch für die Anlage sind die 1,3m tiefen Balkone im 1. und 2. OG, die über die gesamte Gebäudebreite verlaufen. Durch ihre geringe Tiefe sind sie jedoch nur schlecht nutzbar und wurden deswegen bereits an vielen Objekten erweitert oder zu Wintergärten umgebaut. Die Dachräume wurden an einigen Liegenschaften (Nr. 6, 42, 88, 138, 180) ausgebaut und durch Dachgauben oder Dachflächenfenster belichtet. Die Vorplätze der Gebäude sind beinahe zur Gänze planiert und dienen als Parkplätze. Nachträglich errichtete Carports stören das ursprüngliche äußere Erscheinungsbild erheblich.

Planung des Typs

Der Ausbau des vorhandenen Dachraumes ist trotz Überschreitung der Bebauungsdichte möglich. Das äußere Erscheinungsbild bleibt unverändert, da innerhalb der Gebäudehülle nachverdichtet und das Volumen nicht vergrößert wird. Die Belichtung erfolgt durch Dachflächenfenster. Dachgauben und die Veränderung der Trauflinie sind ungünstig.



Verortung im Quartier Popelkaring- Typ R, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Die Dachflächenfenster sollen einen Mindestabstand von 1m zum Dachfirst einhalten. Als Dachdeckungsmaterial wird bei Erneuerung ein dunkler Farbton (dunkelgrau) wie im Bestand vorgeschlagen. Umbau des Kelleßeschoßes: Die Errichtung eines Wohnraumes als Aufwertung des Gartengeschoßes ist möglich. Die Erhöhung der BGF beläuft sich durch den Dachraumbau auf ca. 42m². Balkonerweiterung: Die Erweiterung der Balkonflächen im Wohngeschoß auf insgesamt 2,3m Tiefe bis zur Feuermauer des Nachbargebäudes ist möglich. Ein Abstand zu diesem von 1m (oder eventuell eine Abschrägung der Auskragung) sollte wegen der unmittelbaren Nähe jedoch eingehalten werden. Die Errichtung von Wintergärten wird nicht empfohlen. Aufwertung der Vorgartenzone: Rückbau der Versiegelungsflächen nach dem Vorbild der ursprünglichen Ausgestaltung der Vorgärten. Seitlich soll als Trennung zwischen den einzelnen Eingangszonen ein Grünstreifen von ca. 1m Breite angelegt werden. Es sind keine weiteren Carports möglich, da ein Abrücken vom Straßenraum aufgrund der Beengtheit der Vorplätze nicht möglich ist.



Reihenhaustyp Popelkaring.



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|------------------------|--|--|-------------------|---------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 300 m ² | ca. 120 m ² | Bestand: 0,64-1,46 erlaubt: 0,30-0,60 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem Bestand | - | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | gartenseitig | Dachraum und Keller | |
|-----------------|--|----------------|--|---|------------------------------|
| | 3-geschoßig | keine Bebauung | Balkonerweiterung im 1. OG auf Tiefe von 2,3m möglich ¹ | Dachraum kann ausgebaut werden, EG kann zur Wohnnutzung umgebaut werden | |
| Dachform: | straßenseitig | | Zubauten | | |
| | Satteldach, 30° Neigung Deckungsmaterial dunkelgrau | | - | | |
| Ausstattung DG: | Gaupen | | Dachflächenfenster | | Positionierung |
| | keine Gaupen | | möglich | | Mindestabstand zum First: 1m |
| Erschließung: | straßenseitig | | gartenseitig | | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | | Ausschluss von offenen Erschließungen | | straßenseitig |

¹ Balkonerweiterung:: 1m Abstand zum Nachbargebäude oder Abschrägung der Auskragung. Keine Wintergärten.

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carpports | Versiegelung ² | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/ Windfang |
|------------|-------------|-------------------------|--|--|-----------|--|------------------------------|
| | wie Bestand | keine weiteren Carports | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich ³ | seitlich je 1m Grünstreifen zwischen Eingangszonen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

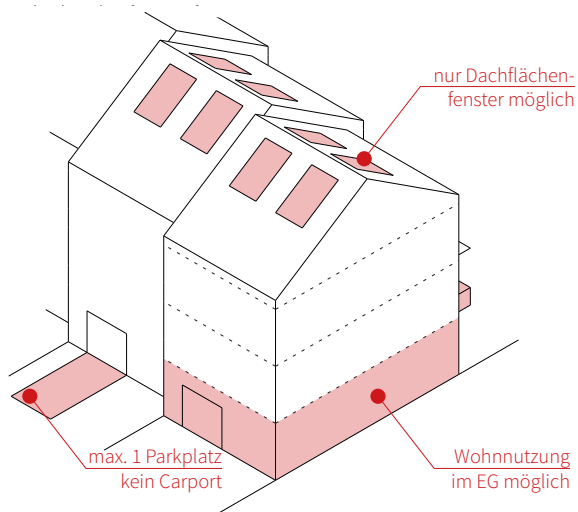
² Versiegelung im Vorgarten: Entsiegelung ist anzustreben.

³ Abstellplätze im Vorgarten: Nur bei entsprechender Vorgartentiefe.

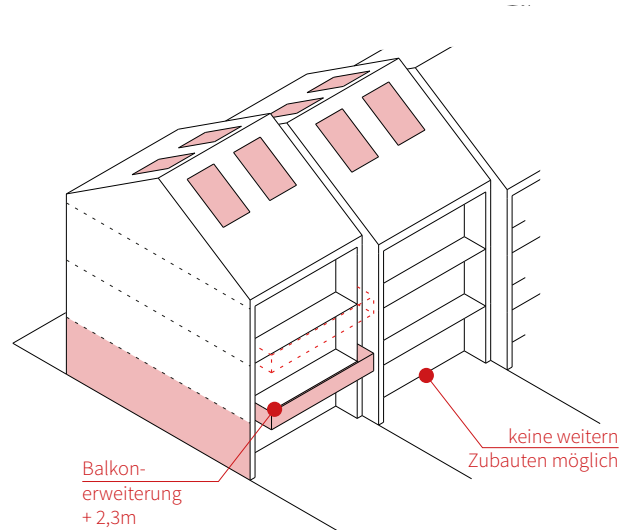
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz | |
|--------------------------|--|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | |
| Parkierung: ⁴ | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
| | Abstellplatz für max. 1 PKW (kein Carport/Garage) | Garage im EG möglich | max. 1 PKW (keine weiteren Carports/Garagen) |

⁴ Parkierung - Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Am Rehgrund 04
XI. Mariatrost



04 Am Rehgrund

ERSTELLT
MAI 2020

MASZSTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Baugrenzlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (idgF)

4.1 Analyse der Plangrundlagen

4.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt und außerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU.

Es gibt Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Bodenbeschaffenheit, in Form von potenziell erhöhter Rutschgefahr. Zudem queren Hangwässer die Grundstücke. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr entspricht der Kategorie 1, innerstädtische Bedienqualität mit Intervallen bis 10 Minuten und einer Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende (Straßenbahnlinie 1). Fuß- und Radwege gehen direkt durch das Gebiet. Laut §26 (1) Naturraum und Umwelt sind die Waldränder durch Einhaltung eines Mindestabstandes von 10m zwischen Hauptgebäuden und Wald freizuhalten.

4.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 7 **“Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 17** (Mariatroster Tal). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels beschrieben.

Für diesen Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Der Rahmen der Geschözzahl beträgt max. 3 Geschöze. Die Bebauungsweise ist offen. Die Lage der Bebauung zur Straße ist weitgehend abgerückt. Eine Begrünung der Vorgartenzone ist anzustreben, Einfriedungen sind überwiegend blickdurchlässig auszubilden, der durchgrünte Charakter ist zu erhalten, abschottende, flächige Elemente sind bei Einfriedungen etc. auszuschließen. Die zulässige Form der Parkierung sind Tiefgaragen oder ins Gebäude integriert; Bei überwiegender

Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar. Etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen. Die grundrisslichen Proportionen der Hauptgebäude sind annähernd quadratisch, wobei die Umhüllende der Außenkanten maßgeblich ist. In dem Gebietsbereich sind sowohl offene Erschließungen als auch außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz hineinragen, ausgeschlossen.

4.1.3 Flächenwidmungsplan

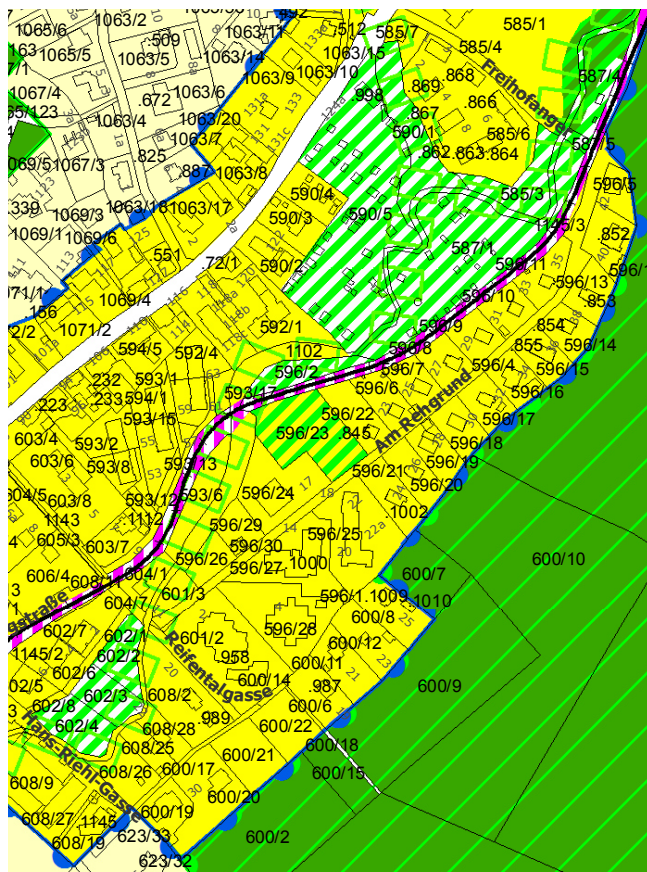
Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Gebiet als **Reines Wohngebiet** mit der **Dichte 0,3-0,4** ausgewiesen. Da die bestehenden Bebauungsdichten zumeist nur bei 0,15 liegen, sind folglich überall Verdichtungsmaßnahmen möglich.

4.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung.

4.1.5 Kleinräumige Umgebung

Das Gebiet wird im Nordwesten von der Straßenbahntrasse begrenzt. Im Osten schließt es direkt an den Grüngürtel (Erholungsgebiet Leechwald) an. Im Südwesten befindet sich ein 6-7 geschöziger Wohnblock im allgemeinen Wohngebiet mit der maximal erlaubten Dichte von 0,8. Dem gegenüber erstreckt sich ein unbebautes Grundstück, das gemäß dem Flächenwidmungsplan als Freiland für Spielzwecke ausgewiesen ist.



Stadtentwicklungskonzept

Legende (Auszug):

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Wohngebiet geringer Dichte § 15
- Grünverbindung
- Eignungszone §7 Freizeit, Sport, Ökologie
- Grünzone gemäß REPRO G-GU § 5 (2)
- Wald §7 (2)
- Bahnanlage (Straßenbahn)
- Grüngürtel §8

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

4.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

4.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

Das Siedlungsgebiet wurde nach dem Zweiten Weltkrieg in einheitlichem Stil errichtet. Die freistehenden, eingeschößigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß wurden in Blockbauweise über einem annähernd quadratischen Grundriss erbaut. Nahezu alle Gebäude sind in ihrer ursprünglichen Form erhalten, ausgenommen sind die Gebäude Am Rehgrund Nr. 30, 32, 40 und 42. Hier wurden bereits Neu- bzw. Umbauten errichtet, die im Folgenden nicht weiter untersucht werden.

Die Obergeschoße der ursprünglichen Gebäude werden an den Frontseiten belichtet und verfügen südwestseitig über Balkone. Die Dächer sind einheitlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 43° ausgeführt und mit Dachziegeln gedeckt. Die Firne verlaufen parallel zueinander, sind jedoch um ca. 65° zur Straßenachse gedreht.

Westlich der Straße sind die Grundstücke nahezu eben, östlich der Straße hingegen steigen sie zum Leechwald hin an und ergeben so unterschiedliche Gebäudeformationen. So wird das südwestseitig vorgelagerte Kellergeschoß bei den Gebäuden ostseitig der Straße, begünstigt durch die Hanglage, meist als Garage mit darüberliegender Terrasse genutzt. Die Gebäude westseitig der Straße besitzen keine gebäudeintegrierte Garage, die Terrasse liegt auf Gartenniveau.

Die teilweise sehr großen Grundstücke (ca. 1000m²) werden von Holzzäunen mit dahinter liegenden Hecken umschlossen.

4.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Die Häuser sind in einem relativ großen Abstand zueinander und gedreht zur Straße errichtet. Der Abstand zwischen Hauptgebäude und Waldrand beträgt mindestens 10m. Die Größe der Parzelle ermöglicht, obwohl es aufgrund der

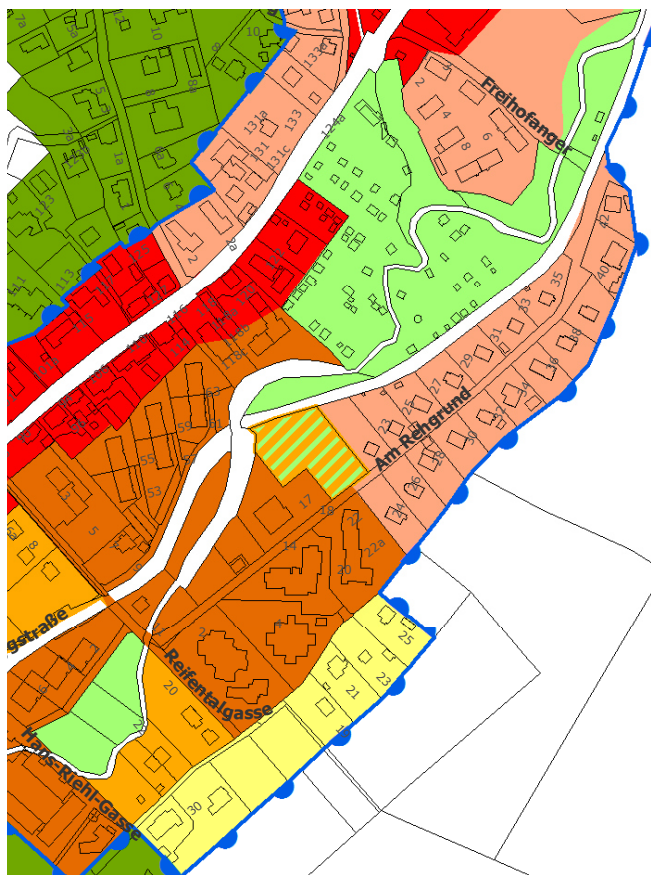
Positionierung der Häuser nicht überall eine klare Zonierung gibt, doch eine differenzierte Nutzung. Im vorderen Bereich der Parzellen gibt es meist Vorgärten mit Parkplätzen und Eingangsbereiche, hinter den Häusern und teilweise auch seitlich sind Erholungs- sowie hauswirtschaftliche Nutzungen erkennbar.

4.2.3 Planung des Gebiets

Das räumliche Leitbild fordert in diesem Bereich den Erhalt der charakteristischen punktuellen Bebauung in offener Bauweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (1:1 bis max. 2:3) Proportionen. Die Bausubstanz soll nach Möglichkeit erhalten bleiben, ebenso die begrünte Vorgartenzone und der Baumbestand (stark durchgrünter Charakter). Laubgänge und außenliegende Bauteile (Stieghäuser, Balkone), die in den Grenzabstand laut Stmk. Baugesetz hineinragen, sind ausgeschlossen. Die Parkierung kann gebäudeintegriert und in freier Aufstellung (in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße) erfolgen. Die dafür benötigten Flächen sollten sich im Nahbereich der Straße befinden. Die Errichtung zusätzlicher Carports in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum ist nicht wünschenswert, da die Vorgartenzone nach Möglichkeit erhalten werden soll.

Des Weiteren ist der Straßenraum aufzuwerten, insbesondere da diese Straße sehr stark als Geh- und Radweg frequentiert wird und Teil eines sehr beliebten Spazier- und Weitwandersystems ist.

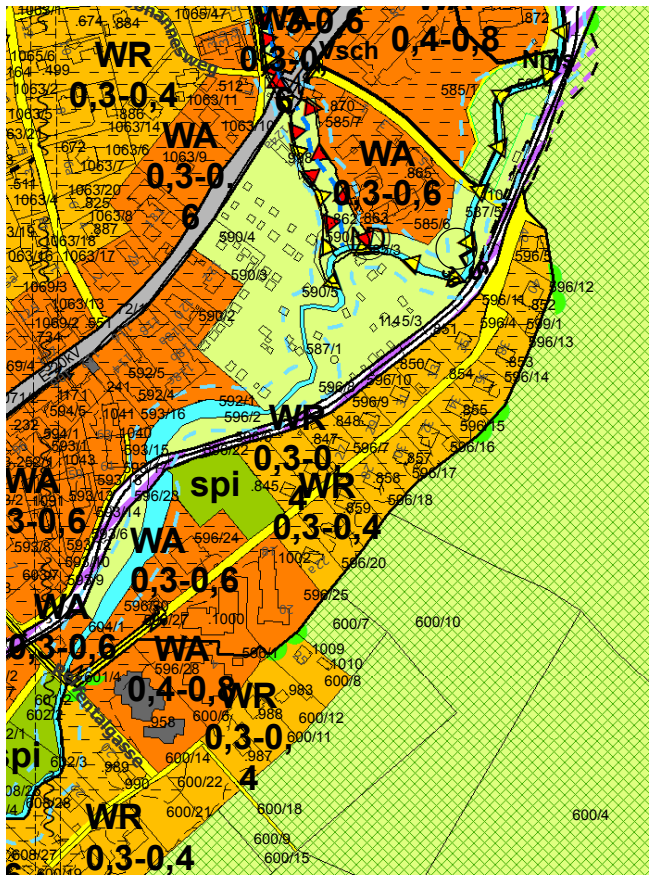
Die Einfriedungen in Form von Lattenzäunen mit dahinter liegender Hecke sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen.



- Bereichstypenplan
Legende (Auszug):
- Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe
 - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
 - Eignungszonen
 - Straßenrandbebauung
 - Grüngürtel §8
 - Baugebiete im Grüngürtel

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

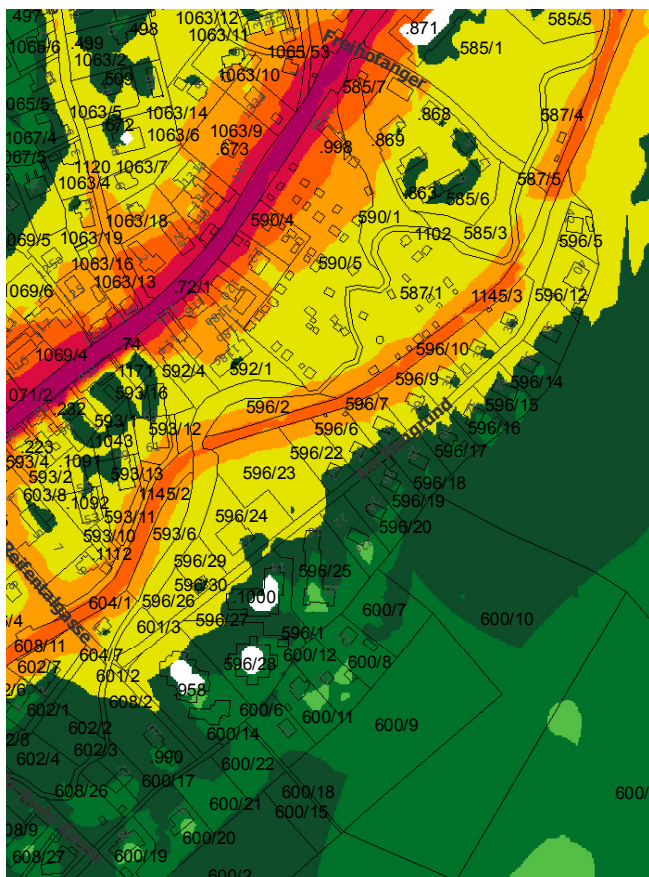
M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz



- Flächenwidmung
Legende (Auszug):
- Reines Wohnen
 - Allgemeines Wohnen
 - Verkehrsfläche
 - Landesstraße
 - Spielzwecke
 - Freiland
 - Wald
 - Bahntrasse (Straßenbahn)

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Flächenwidmung.

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz



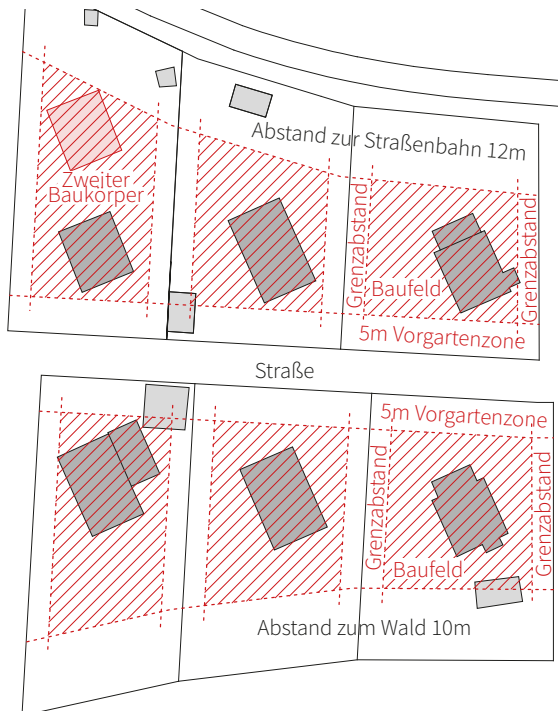
- Verkehrslärm - Straßenverkehr nachts
Legende:
- 30-35db
 - 35-39db
 - 39-44db
 - 44-49db
 - 49-54db
 - 54-59db
 - 59-64db
 - 64-69db

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Verkehrslärmkataster Straße

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Einzelhaus Typ E

Freistehendes Einzelhaus, 65° gedreht zur Straßenflucht



Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Am Rehgrund - Typ E, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Grundstücke sind ca. 1000m² groß und großteils längsrechteckig. Einige Grundstücke sind jedoch auch annähernd quadratisch bzw. polygonal. Die Häuser sind mit ursprünglichen Seitenlängen von 7,7m x 9m über einem annähernd quadratischen Grundriss errichtet, wurden aber teilweise bereits überformt. Verdichtungspotential ist fast überall gegeben.

Planung des Typs

Eine Aufstockung ist auf Grund der alten Bausubstanz nicht möglich. Zubauten und Neubauten müssen ebenso wie der Bestand um ca. 65° verdreht zur Straßenachse errichtet werden. Möglich ist 1) ein zweigeschoßiger Zubau mit begrüntem Flachdach und max. 120 m² BGF. Der Zubau von ca. 4m x ca. 8m - 12m über zwei Geschoße soll sich vom bestehenden Gebäude

in seiner Fassadengestaltung abheben. Dem Material Holz ist der Vorzug zu geben. Alternativ kann 2) der Zubau eingeschößig ausgeführt werden. Eine Erhöhung der BGF um ca. 30m² - 60 m² ist so möglich. Um den Gebietscharakter zu erhalten, soll das bestehende Gebäude infolge dieses Zubaus noch ablesbar sein. Die Lage des Zubaus wird durch den 10m Mindestabstand vom Wald (lt. Stadtentwicklungskonzept) definiert. Um den zusammenhängenden Grünraum zu erhalten, ist ein ebenso ca. 12m großer Abstand von der Straßenbahntrasse notwendig. Der Zubau soll nicht in die Vorgartenzone von ca. 5m nicht hineinragen. Das Dach ist als Flachdach mit extensiver Begrünung auszuführen. Dachausstiege sind nicht erwünscht. Durch die Errichtung eines Zubaus wird die Bebauungsdichte von 0,4 trotzdem in fast allen Fällen weit unterschritten. Rechnerisch wären auf Grund der großen Grundstücke Zubauten bis 240 m² möglich. Fallweise sind auch 2 Gebäude denkbar.



Einzelhaustyp Am Rehgrund.



Bebauungsempfehlung - Einzelhaus Typ E

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|---|-------------------------------|----------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
| längsrechteckig, quadratisch, polygonal | ca. 900 - 1.250m ² | ca. 360-494 m ² | Bestand: 0,08-0,32 erlaubt: 0,30-0,40 | offen, 65° gedreht zur Straßenachse | Vorgartenzone ist fortzuführen | 5m ab Straßenfuchtlinie, Abst. zu Wald 10m u. Straßenbahn 12m | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | gartenseitig | grundlegende Angaben der Bebauung |
|-----------------|--|---------------------------------------|--------------------|---|
| | Aufstockung des Bestandes nicht möglich; Neubau 1,5G bis max. 12% größer | 2-geschoßig | 2-geschoßig | Drehung 65° zur Straßenachse; Proportion: 1:1 bis 2:3; 2 Gebäude bei entspr. Grundstücksgröße möglich |
| Dachform: | straßenseitig | | Zubauten | |
| | Bestand: Satteldach, 43° Neigung Neubau: Satteldach, 43° Neigung | | Flachdach, begrünt | |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Dachflächenfenster | | Positionierung |
| | keine Gaupen | möglich | | k.A. |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: ¹ | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|-------------------------|-------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|--|------------------------------|
| | 5m | kein Carport in der Vorgartenzone | max. 2 PKW-Abstellplätze möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe 1,5m; Lattenzäune mit Hecke (wie urspr. Bestand) empfohlen | über Eingangsbereich möglich |

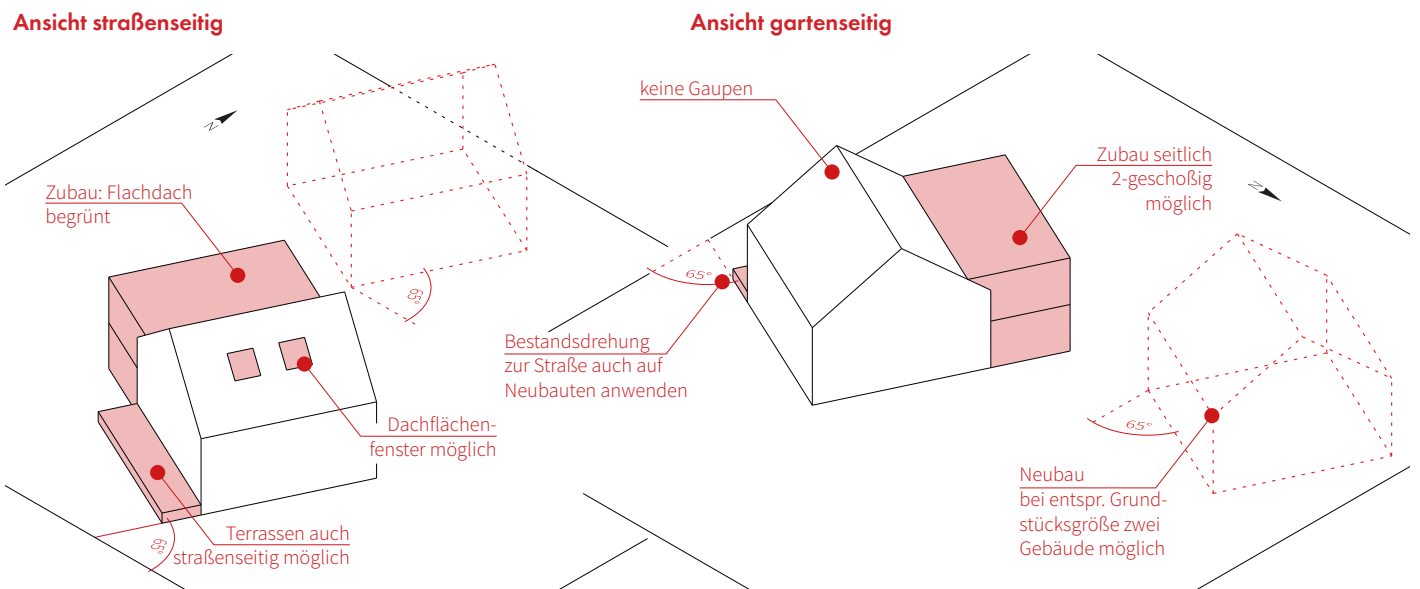
¹ Vorgärten: Vorgartenzone ist fortzuführen.

| Gärten: ² | Einfriedung | Sichtschutz | |
|--------------------------|--|--|---|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | |
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
| | Abstellplätze für max. 2 PKW (kein Carport/Garage) | bis max. 4 PKW-Abstellplätze (auch unter Terrasse) | Abstellplätze oder Carport/Garage für max. 3 PKW möglich ⁴ |

² Gärten: Parkartig

³ Parkierung: Vorzugsweise gebäudeintegriert; 1 PKW-Abstellplatz / 300m² Bauplatzfläche n freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe. Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.



Paracelsusgasse 05
II. St. Leonhard



05 Paracelsusgasse

ERSTELLT
MAI 2020

MASZTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Baufluchtlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (idGF) **GRAZ**

5.1 Analyse der Plangrundlagen

5.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt und teilweise in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr entspricht der Kategorie 3, städtische Bedienqualität mit Intervallen von 10 bis 20 Minuten und einer Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

5.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 6 **“Wohnanlagen und verdichteter Flachbau”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 20** (Ragnitztal). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als verdichteter Flachbau beschrieben.

Für den Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Der Rahmen der Geschößzahl ist auf max. 2-4 Geschöße beschränkt. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Einfriedungen sind max. 1,50m-1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig. Die zulässige Form der Parkierung sind im Neubaufall in Tiefgaragen bzw. ins Gebäude integriert möglich. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar. Etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone. Offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sind ausgeschlossen.

5.1.3 Flächenwidmungsplan

Das Gebiet ist im 4.0 Flächenwidmungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der **Bebauungsdichte 0,3-0,6** ausgewiesen.

Im nördlichen Teil der Siedlung südlich der Riesstraße und im westlichen Teil entlang der Semmelweisgasse sind Bereiche als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen. Hinsichtlich von Bebauungsdichtereserven ist bei ungefähr der Hälfte der Grundstücke im Gebiet die maximale Dichte erreicht. Der durchschnittliche Wert liegt bei 0,53. Bei 14 Grundstücken, die aufgrund ihrer Lage am Ende einer Reihe größere Grundflächen aufweisen, gibt es Potenzial für eine Aufstockung.

5.1.4 Verkehr

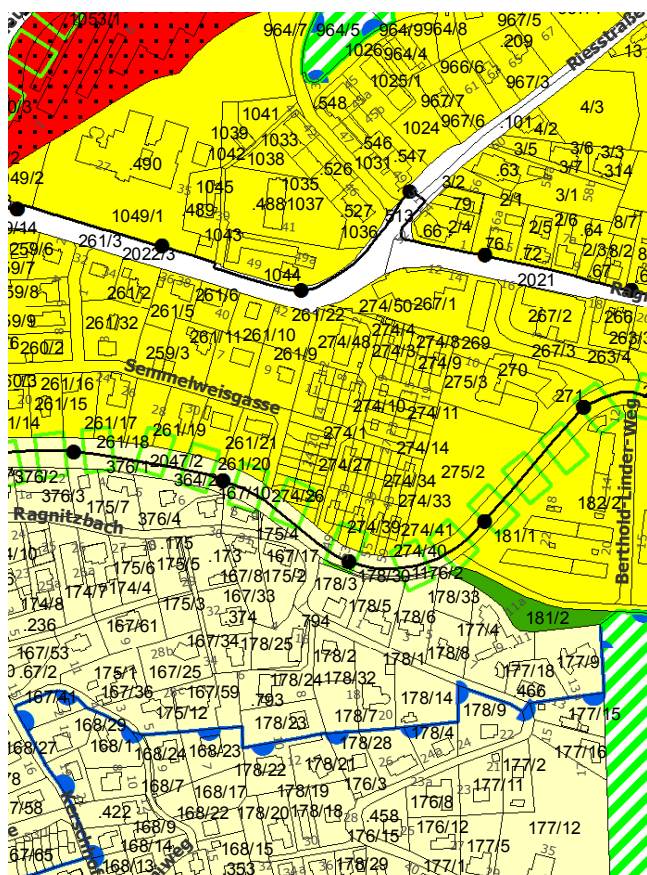
Die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz ist als gut zu bezeichnen, da Fuß- und Radweg direkt durch das Gebiet führen. Außerdem ist das Wegenetz als Wohnstraße definiert, was bedeutet, dass die Durchfahrt verboten und die Zufahrt nur im Schrittempo erlaubt ist.

5.1.5 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

Das Gebiet befindet sich im aktuellen Versorgungsgebiet der Fernwärme und im kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

5.1.6 Kleinräumige Umgebung

Im Norden wird das Gebiet von mehrgeschoßigen Wohnbauten begrenzt. Im Westen befindet sich eine Einzelhaussiedlung, das östliche Grundstück ist noch unbebaut, für das es allerdings eine Bebauungsfrist gibt. Im Süden verläuft der Ragnitzbach.



Stadtentwicklungskonzept

Legende (Auszug):

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Wohngebiet geringer Dichte § 15
- Überörtlich bedeutsame Einrichtung § 12
- Eignungszone §7 Freizeit, Sport, Ökologie
- Grünzone gemäß REPRO G-GU § 5 (2)
- Wald § 7 (2)
- Grünverbindung
- Grüngürtel § 8

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

5.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

5.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

Die Bebauung besteht aus zweigeschoßigen Reihenhausgruppen von fünf bis acht Häusern. Die Satteldächer der Reihenhäuser sind in Ziegeldeckung ausgebildet und wurden teilweise bereits ausgebaut. Die Belichtung dieser Räume erfolgt über unterschiedliche bauliche Maßnahmen wie Dachflächenfenster, Dachgaupen und Aufklappungen. Die Häuser stehen mittig auf den Parzellen, sodass Vor- und Hintergarten eine annähernd gleiche Tiefe aufweisen. Bei mehreren Reihenhäusern wurden im Vorgarten Zubauten in Form von Carports, auf zwei Parzellen wurden freistehende Garagen errichtet.

5.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Jedes Reihnhaus besitzt einen Vor- und einen Hintergarten. Die Vorgärten sind niedrig bepflanzt, in den Randbereichen stehen vereinzelt höhere Bäume.

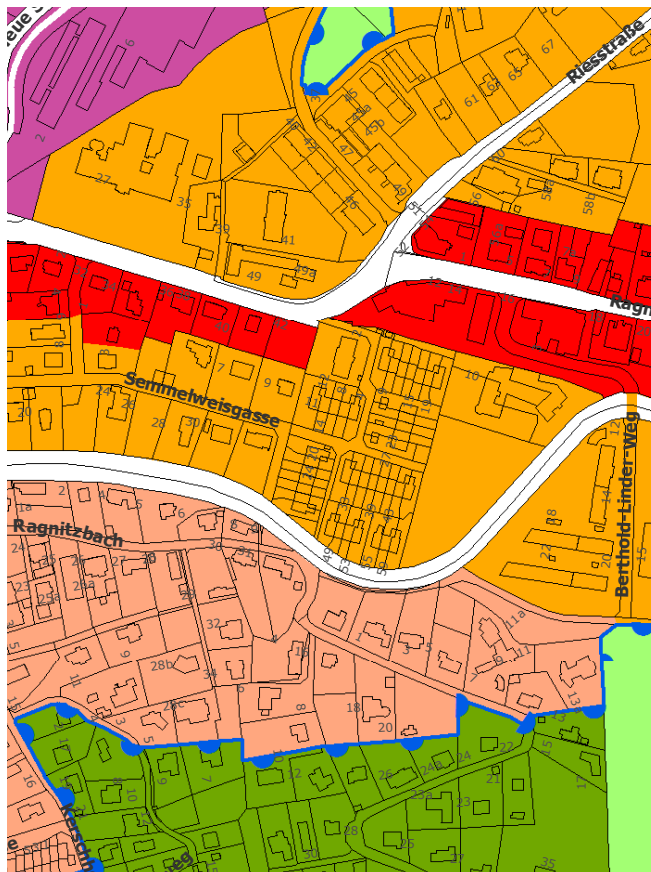
Viele Vorgärten sind zur Gänze versiegelt und werden als PKW-Abstellfläche genutzt. Die hinteren Gärten sind frei von Bebauung. Da diese Gartenbereiche zumeist an öffentliche Wege angrenzen, wurden entlang der Grundstücksgrenzen teilweise hohe Hecken gepflanzt oder entsprechende Sichtschutzmaßnahmen vorgesehen.

5.2.3 Planung des Gebiets

Maßnahmen zur Nachverdichtung sind auf Grund der guten Voraussetzungen der Grundstücke wie Stadtnähe, gute Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel und den Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz sinnvoll. Durch die Erweiterung von Wohnraum ist es auch größeren

Familien möglich in Stadtnähe wohnhaft zu bleiben und auf die Errichtung von Einzelhäusern zu verzichten. Derzeit sind Verdichtungsmaßnahmen zur zusätzlichen Wohnraumgewinnung nur minimal möglich. Der vorhandene Dachraum kann ausgebaut und mit Dachflächenfenstern belichtet werden. Kleine Einschnitte in die Dachhaut, die Dachterrassen ermöglichen, sind ebenfalls denkbar. Die Errichtung von Dachgaupen und Aufklappungen ist nicht wünschenswert, da dadurch die Dachlandschaft massiv gestört wird und das derzeit noch einheitliche äußere Erscheinungsbild gestört wird. Es wird daher eine Aufstockung ab vorhandenem Kniestock um ca. 1,5m Höhe vorgeschlagen.

Auf eine weitere Verbauung der Vorgärten sollte verzichtet werden. Die Errichtung von 1 Carport pro Grundstück ist aufgrund der Tiefe der Vorgärten jedoch möglich.



Bereichstypenplan

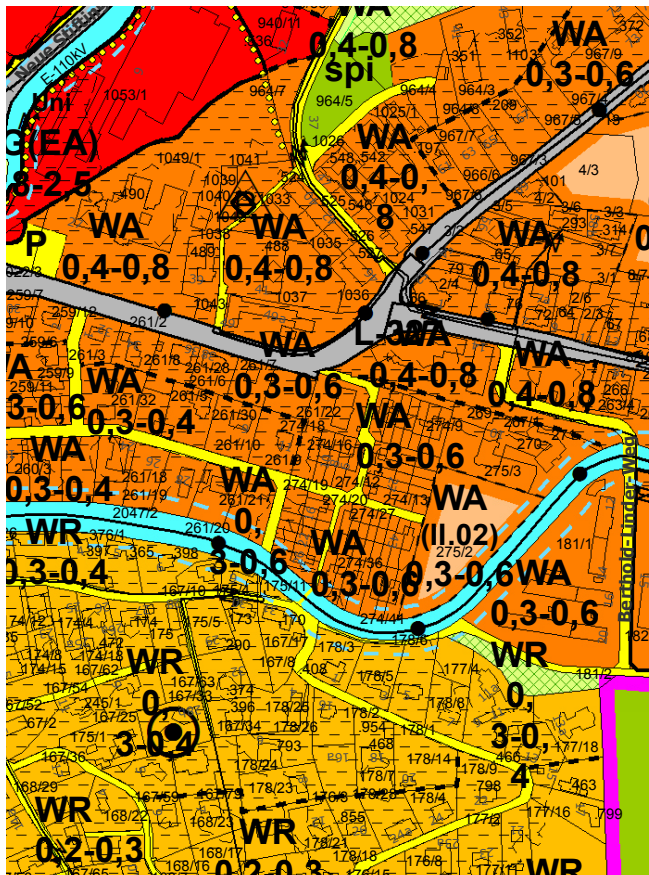
Legende (Auszug):

- Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe
- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- Öffentliche Einrichtungen
- Straßenrandbebauung
- Grüngürtel §8
- Eignungszonen
- Baugebiete im Grüngürtel

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

M: 1:5000

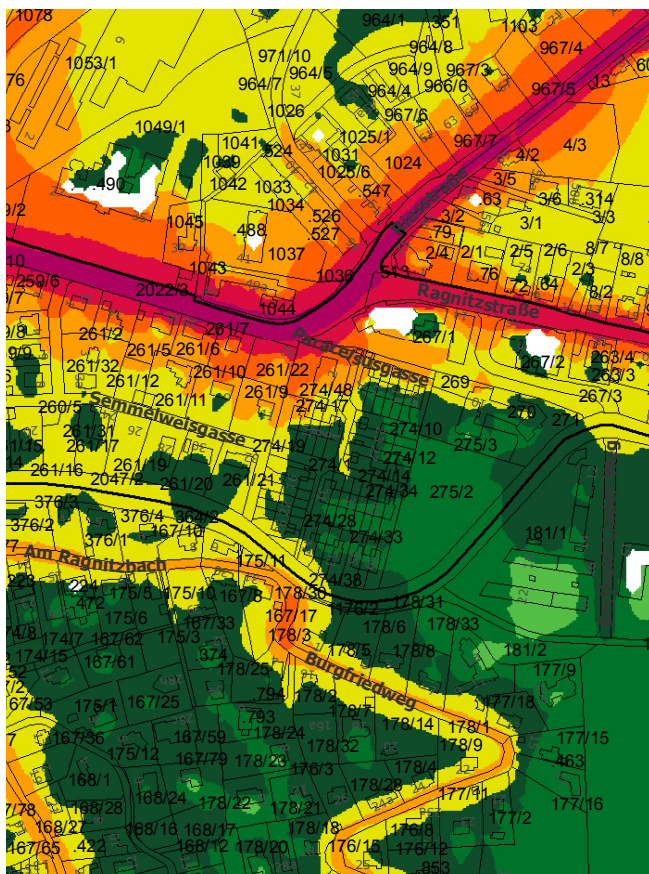
Quelle: Stadt Graz



- Flächenwidmung
Legende (Auszug):
- Reines Wohnen
 - Allgemeines Wohnen
 - Kerngebiet
 - Verkehrsfläche
 - Landesstraße
 - Spielzwecke
 - öffentliche und private Gewässer

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Flächenwidmung.

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz



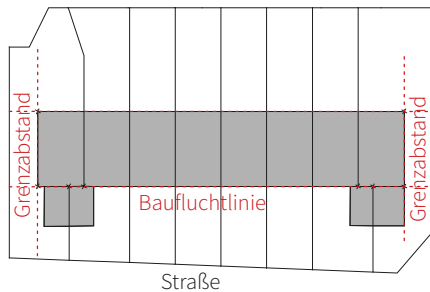
- Verkehrslärm - Straßenverkehr nachts
Legende:
- 30-35db
 - 35-39db
 - 39-44db
 - 44-49db
 - 49-54db
 - 54-59db
 - 59-64db
 - 64-69db

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Verkehrslärmkataster Straße

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Reihenhaus Typ R

Zweigeschoßiges Reihenhaus



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Reihenhausparzellen sind typischerweise ca. 36m x 6,4m groß. Die Eckgrundstücke weisen mit Grundstücksbreiten von ca. 10m größere Flächen auf. Die Häuser sind mit einer typischen Grundfläche von ca. 70m² (Reihenhäuser) bzw. ca. 90m² (Eckparzellen) mittig situiert, wodurch sich ein relativ tiefer Vorgarten und ein relativ schmaler Hintergarten ergibt. Die Eckreihenhäuser weisen (bis auf zwei) einen Zubau im Vorgarten auf.



Reihenhaustyp Paracelsusgasse.



Verortung im Quartier Paracelsusgasse - Typ R, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Planung des Typs

Bei einer Aufstockung um 1,5m ab vorhandenem Kniestock erhöht sich die Bebauungsdichte auf den Wert 0,78.

Durch die Beibehaltung der Satteldächer in der Neigung von 23° sowie der optisch ansprechenden Ziegeleindeckung bleibt der derzeitige Siedlungscharakter erhalten. Die Einbeziehung des Dachraumes ermöglicht eine ausreichende Raumhöhe (ca. 2,5m) um das entstandene Geschoß als Wohnraum nutzen zu können. Der verbleibende Dachraum ist zu klein um abermals ausgebaut zu werden. Die Belichtung ist über raumhohe Öffnungen möglich, die als französische Fenster ausgebildet werden können. Die Dachflächen bleiben dadurch geschlossen. Die Gebäudeabstände betragen ca. 23-30m und sind ausreichend groß um eine gegenseitige Beschattung zu verhindern. Bei einer sukzessiven Aufstockung einzelner Gebäude kann die Dachlandschaft unruhig wirken, was vom Bodenniveau aus aber kaum wahrnehmbar ist.



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Bauflichtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|--|--|--|---|----------------------|---------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 230 m ² / ca. 360 m ² Eckparzellen | ca. 138 m ² / ca. 216 m ² Eckparzellen | Bestand: 0,34 - 0,60 erlaubt: 0,30 - 0,60 | geschlossen, bei Eckparz. gekuppelt | folgt dem Bestand | - | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig | |
|-----------------|--|---------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | 3-geschoßig | auf Eckparzellen nicht erwünscht | - | |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig | |
| | Satteldach, traufständig, 23° Neigung, Ziegeleindeckung | - | - | |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Dacheinschnitte/-terassen | Dachflächenfenster | raumhohe Öffnungen |
| | nicht möglich | möglich | möglich | möglich |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation | |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig, seitlich | |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen ² | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|-----------|--|-------------------------------------|
| | wie Bestand | Carport für max. 1 PKW möglich | max. 1 PKW- Abstellplatz möglich | min. 1/3 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | Vordach über dem Eingangsbereich |

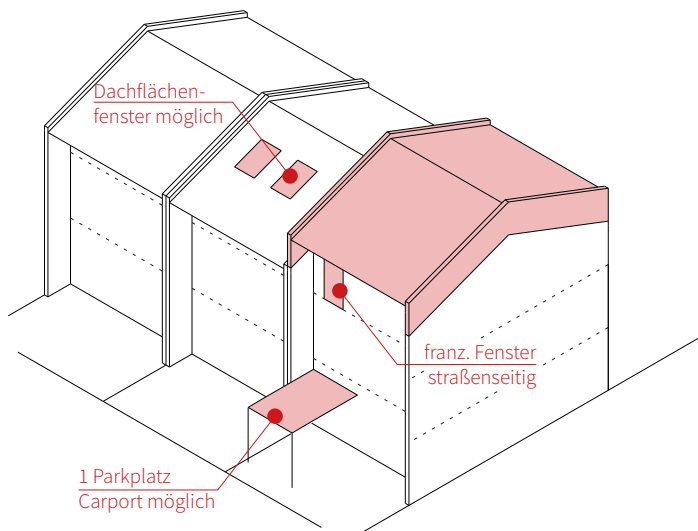
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz | |
|--------------------------|---|---|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
| | 1 PKW (Abstellplatz oder Carport) | möglich | Garage oder Carport möglich ² |

¹ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz / 300m² Bauplatzfläche, in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.

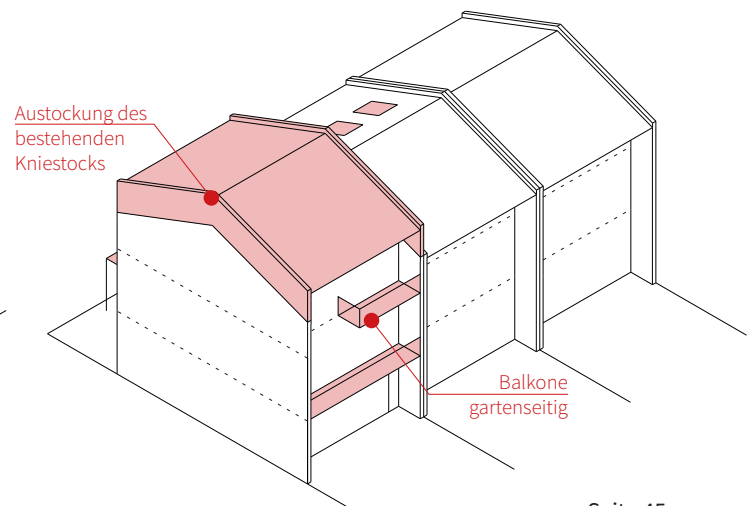
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

² seitliches Carport/Garage: 1,5m Abstand zu öff. Gut; mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Untere / Obere Teichstraße
IX. Waltendorf

06



06 Obere / Untere Teichstraße

ERSTELLT
MAY 2020

MASZTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Höhenversatzlinie
- Baufuchtlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (idgF) **GRAZ**

Teichstraße

Obere Teichstraße

Obere Teichstraße

Obere Teichstraße

Untere Teichstraße

Walter - Semetkowsky - Weg

.895/2
.895

6.1 Analyse der Plangrundlagen

6.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt, aber außerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU. Der überwiegende Teil der Siedlung ist als wasserwirtschaftliche Vorrangzone definiert.

Laut Deckplan 3 (Verkehr) ist die nächste Bushaltestelle (Linie 60, Intervalle 15 Minuten) ca. 600m entfernt und somit außerhalb des 300m Einzugsbereichs. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist nicht direkt gegeben. Der nächstgelegene Radweg liegt ca. 600m weit entfernt.

6.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 6 **“Wohnanlagen und verdichteter Flachbau”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 21** (Ruckerlberg - Lustbühel). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als verdichteter Flachbau beschrieben.

Für diesen Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Der Rahmen der Geschoszah ist auf max. 2-4 Geschöße beschränkt. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Einfriedungen sind max. 1,50m-1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig. Die zulässige Form der Parkierung sind im Neubaufall Tiefgaragen bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar. Etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone. Offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sind ausgeschlossen.

6.1.3 Flächenwidmungsplan

Das Gebiet ist im 4.0 Flächenwidmungsplan als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) mit der **Bebauungsdichte 0,3-0,6** ausgewiesen. Die zulässige Bebauungsdichte wird bei Siedlung 1

(Typen R1-R3) nahezu erreicht. Aufgrund der Besitzverhältnisse kann innerhalb des max. zulässigen Dichtewertes nur minimal nachverdichtet werden. Der Dichtewert über das gesamte Gebiet gerechnet, ergibt jedoch nur 0,25 und liegt somit weit unter dem möglichen Höchstwert. Bei Siedlung 2 (Typ R4) liegt die derzeitige Dichte bei 0,36.

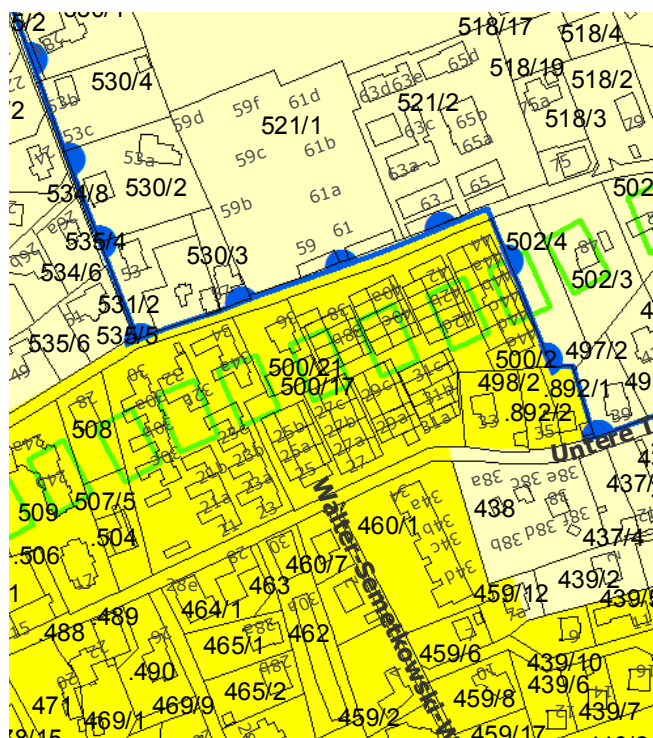
6.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept, Hochwasser, Nutzungsbeschränkungen

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung und liegt teilweise im aktuellen Versorgungsgebiet für Fernwärme (die Häuser der Typen R1 und R2 sind nicht angeschlossen).

Laut Deckplan 3 zum Flächenwidmungsplan liegt das Siedlungsgebiet im HQ30 Hochwassergefährdungsbereich und im Sanierungsgebiet Hochwasser; ca. 100 m stadtauswärts sind zwei Hochwasserrückhaltebecken projektiert. Gemäß Karte 6 - Nutzungsbeschränkungen sind hinsichtlich Bodenbeschaffenheit für einzelne Bereiche der Siedlung teils nicht sickerfähiger Boden sowie potenziell erhöhte Rutschgefahr ausgewiesen. Weiters liegt das gesamte Siedlungsgebiet innerhalb einer Fläche mit Altablagerungen. Fließpfade queren das Siedlungsgebiet.

6.1.5 Kleinräumige Umgebung

Das Siedlungsgebiet liegt zwischen den Straßenzügen Obere und Untere Teichstraße im Bezirk Waltendorf, in einer Tallage zwischen dem Höhenzug der Waltendorfer Hauptstraße und dem Ruckerlberg. Ein Gerinne im nördlichen Siedlungsbereich (Annabach) verläuft parallel zum Straßenverlauf der Unteren Teichstraße. Die angrenzende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern, verdichteten Flachbauten und Geschößwohnungsbauten in mäßiger Höhe zusammen. Die nördlich angrenzenden Grundstücke liegen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes (BBPL 09.11.0). Das Siedlungsgebiet schließt im Norden und Osten direkt an den Grüngürtel an.



Stadtentwicklungskonzept

Legende (Auszug):

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Wohngebiet geringer Dichte § 15
- Grünverbindung
- Grüngürtel § 8

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

6.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

6.2.1 Derzeitige Bebauungsweise

Am Grundkonzept der Atriumreihenhäuser lassen sich generell zwei Formensprachen ablesen, die das Siedlungsgebiet in zwei unterschiedliche Bereiche (Siedlung 1 und Siedlung 2) gliedern. Die Häuserzeilen von bis zu 6 Häusern pro Zeile werden durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwege erschlossen. Das gesamte Siedlungsgebiet wurde autofrei angelegt; Garagen und PKW-Abstellplätze sowie eine Tiefgarage für 15 Stellplätze befinden sich an den Siedlungsrändern.

Die Atriumreihenhäuser der Siedlung 1 (Haustyp R1, R2 und R3) wurden in der Zeit von 1970 bis 1973 in einheitlicher Struktur und Gestalt errichtet. Durch die abgesenkte Lage und die niedrige Bauhöhe der Gebäude ist die Siedlung vom Straßenraum der Unteren Teichstraße aus kaum wahrnehmbar. Die Siedlung besteht aus 34 Einzelparzellen, sowie Allgemeinflächen wie einem Spielplatz, mehreren Grünflächen, Müllplätzen und PKW-Abstellflächen, die im gemeinsamen Besitz aller Eigentümer der Siedlung 1 stehen. Im nördlichen Teil der Siedlung befinden sich drei Häuserzeilen mit 2-geschoßigen Baukörpern (Haustyp R3), die restliche Siedlung wurde eingeschößig errichtet (Haustyp R1 und R2). Die Grundstücke der sehr schlicht gestalteten Häuser mit Flachdächern werden von ca. 2.10 m hohen Einfriedungsmauern umschlossen und generieren somit sowohl vor als auch hinter den Gebäuden uneinsehbare Innenhöfe (Atrien). Die Grundrisse der Häuser öffnen sich zu den Atrien, nach außen hin sind sie jedoch sehr abweisend gestaltet. Selbst die Eingangsbereiche sind als solche kaum erkennbar. Während die zweigeschoßigen Häuser des Typs R3 nur durch die Errichtung von Windfängen vereinzelt nachträglich verändert wurden, sind an den eingeschößigen Häusern des Typs R1 und des Typs R2 zahlreiche bauliche Maßnahmen gesetzt worden. Des Weiteren wurden die Einfriedungsmauern nachträglich durch Verglasungen oder Holzverschalungen noch erhöht. Diese extreme Introvertiertheit und das eng verbaute Wegesystem wirken auf Besucher eher abweisend als einladend, ist aber

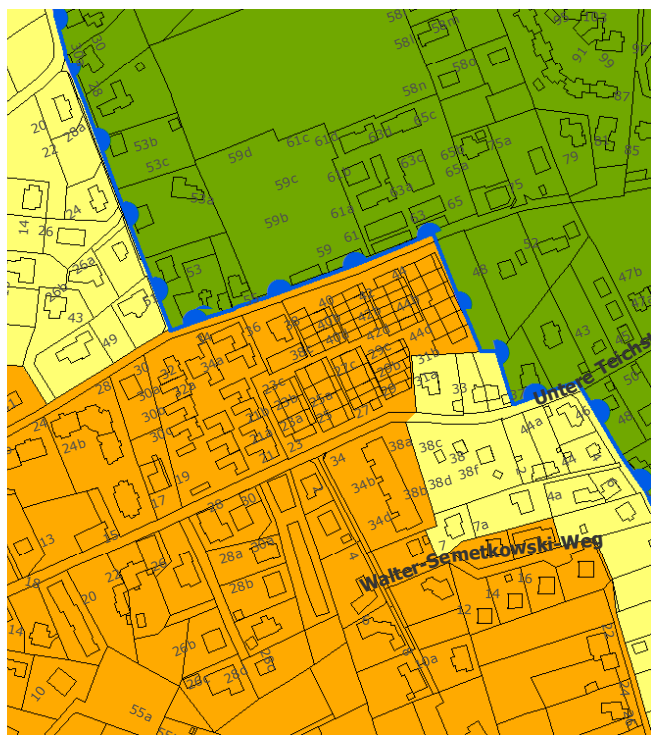
gleichzeitig das Charakteristikum dieser Atrium Reihenhäuser. Die 15 Atrium Reihenhäuser des Typs R4 wurden in den Jahren 1976-79 von der Gemeinschaft Lindensiedlung als eine der ersten Siedlungen des verdichteten Flachbaus in Graz errichtet. Die Planung übernahm das Büro DI Ralf Tagger und DI Frank Gugler. Die Gebäude der Lindensiedlung gruppieren sich um einen zentralen, gestalteten Platz, auf den die Fußwege zulaufen. Die Parkierung findet in der Tiefgarage (15 Stellplätze) mit einer Zufahrt über die Untere Teichstraße statt. Zusätzlich befinden sich Stellplätze an den Rändern der Siedlung.

6.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Das bearbeitete Gebiet ist aus vier unterschiedlichen Typen zusammengesetzt wodurch sich verschiedene freiraumplanerische Qualitäten ergeben. Den Typen R1-R3 ist gemein, dass sie über schmale Eingangsbereiche entlang der Wohnwege erschlossen werden und der Garten sich hinter dem Haus erstreckt. Durch die geringe Breite der Wohnwege und die direkt angrenzenden Häuser bzw. Einfriedungen entsteht ein abgeschotteter Eindruck. An den Enden der Reihen gibt es Aufweitungen in Form von kleineren Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen. Der Typ R4 ist durch eine ebenso schmale Wohnweg-Erschließung, die durch die Vor- und Rücksprünge der Fassaden etwas aufgelockerter wirkt, gekennzeichnet. In der Mitte der Siedlung gibt es eine Aufweitung in Form einer etwas größeren, siedlungsöffentlichen Grünfläche. Auch bei Typ R4 sind die Eingangsbereiche nur durch ein paar Stufen von den Wohnwegen getrennt. Die Gärten liegen auch hier hinter den Häusern

6.2.3 Planung des Gebiets

Das Räumliche Leitbild empfiehlt in diesem Bereich (Bereichstyp 6 - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau) die Schaffung neuen Wohnraums im Bestand. Des Weiteren wird die Vermeidung eines introvertierten Gebietscharakters angestrebt. Einfriedungen sollten mit einer maximalen Höhe



Bereichstypenplan
Legende (Auszug):

- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
- Baugebiete im Grüngürtel
- Grüngürtel §8

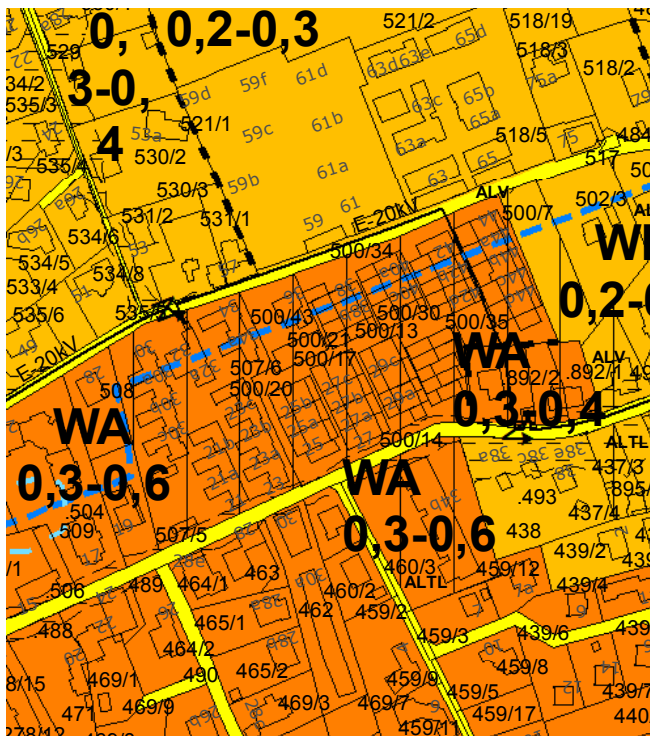
Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idGF),
Bereichstypenplan

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

von 1,5m straßenseitig und 1,8m zwischen den Grundstücken sowie überwiegend blickdurchlässig ausgebildet sein. Da es sich hierbei um Atriummauern handelt, kann diese Forderung jedoch nicht erfüllt werden. Es wäre jedoch ein Rückbau der Einfriedungen zumindest beim Vorgarten zu begrüßen, um den Eingangsbereich weniger abweisend erscheinen zu lassen. Bodenversiegelungen sollten möglichst vermieden werden. Die große Kiesfläche über der Tiefgarage könnte begrünt werden. Bei Siedlung 1 wird vorgeschlagen mit der Errichtung eines

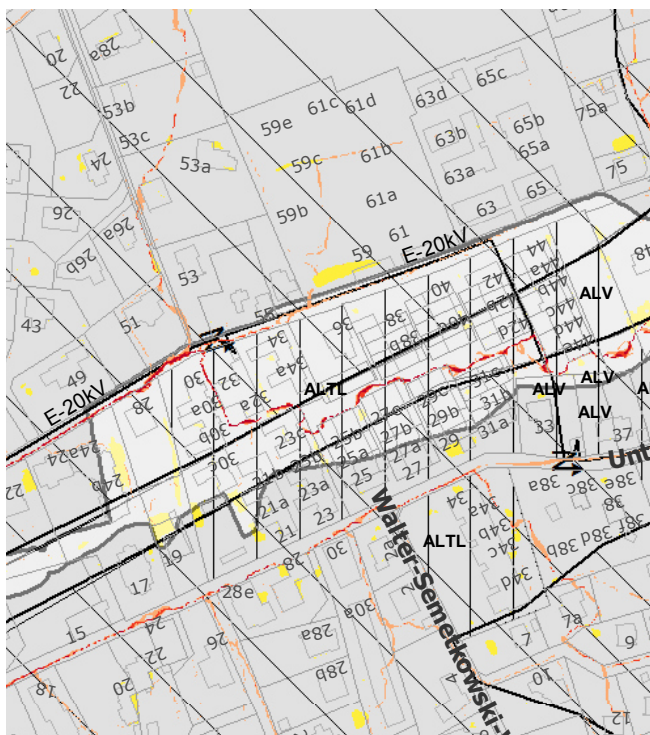
Obergeschoßes zwar die Bebauungsdichte zu überschreiten, damit aber die Beengtheit der sehr kleinen Häuser aufzulösen. Sollte eine Erweiterung bei Siedlung 2 erwünscht und möglich sein, kann ebenso ein Obergeschoß errichtet werden. Da sich das Grundstück allerdings im Besitz aller Hauseigentümer befindet, wird dafür die Zustimmung aller Miteigentümer benötigt.



Flächenwidmung
Legende (Auszug):
 Reines Wohnen
 Allgemeines Wohnen
 Verkehrsfläche

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Flächenwidmung.

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz



Nutzungsbeschränkungen
Legende (Auszug):
 Schlecht sickerfähiger Boden
 Nicht sickerfähiger Boden
 Altlastenverdachtsfläche (ALV) / Altablagerung (ALTL)
 Hochwasserrückhaltebecken in Planung
 Fließpfad Einzugsgebietsgröße 0,08 bis 1,00ha
 Fließpfad Einzugsgebietsgröße 1,00 bis 10,0ha
 Fließpfad Einzugsgebietsgröße >10,0ha
 Senken >5cm

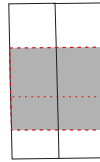
Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Karte 6 - Nutzungsbeschränkungen

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Reihenhaus Typ R1

Eingeschoßiges Reihenhaus

..... Höhenversatzlinie
- - - - - Bauflichtlinie



Weg

Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die eingeschößigen, ca. 65m² großen Reihenhäuser stehen auf längsrechteckigen Parzellen und wurden durch den Anbau von Wintergärten vergrößert. Die Gärten sind von 2,1m hohen Einfriedungsmauern umgrenzt.



Verortung im Quartier Untere/Obere Teichstraße - Typ R1, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Planung des Typs

Die Errichtung eines Obergeschoßes ist möglich. Ein Rückbau der überdachten Vorgärten ist erwünscht. Die BGF erhöht sich durch die Errichtung des Obergeschoßes um ca. 34m². Die neue Bebauungsdichte beträgt ca. 0,7.



Reihenhaustyp Untere / Obere Teichstraße.

Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Höhenversatzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|-----------------------|--|------------------------------------|-------------------|------------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 140 m ² | ca. 84 m ² | Bestand: 0,46-0,53 erlaubt: 0,30-0,60 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem Bestand | OG: min. 2,6m zurückversetzt | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig | Positionierung |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--|
| | ingeschoßig | keine Bebauung | 2-geschoßig (als Aufstockung) | Aufstockung gartenseitig bündig mit EG oder mittig versetzt (min. 2,6m zurückversetzt) |
| Dachform: | straßenseitig | | Zubauten | |
| | Flachdach (wie Bestand) | | Flachdach, begrünt | |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Dachflächenfenster | | Positionierung |
| | keine Gaupen | möglich | | k.A. |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | | straßenseitig |

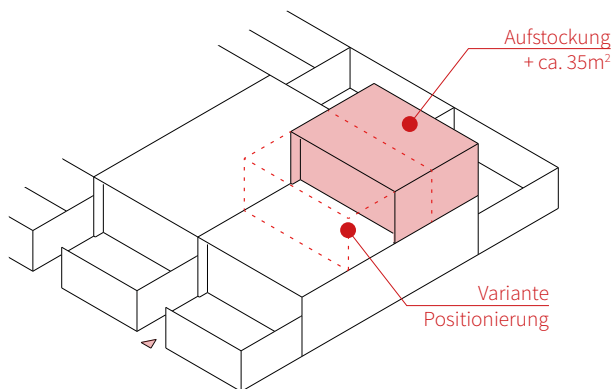
FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carpports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------|--------------------|----------------------------|-----------|---|---|
| | wie Bestand | kein Carport | keine Versiegelung | min. 1/3 ist zu bepflanzen | erwünscht | Rückbau der Einfriedungen ist anzustreben | Rückbau der überdachten Vorgärten ist anzustreben |

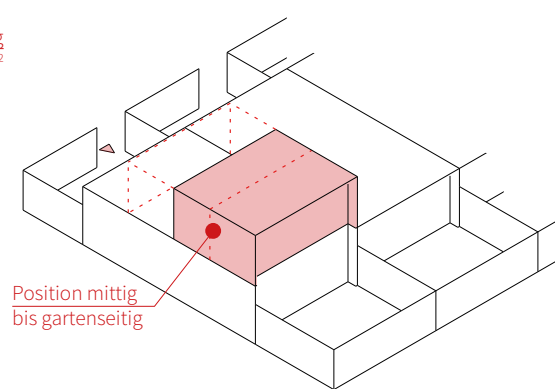
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Überwiegend blickdichte Einfriedungen im Bestand. Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | nicht möglich | nicht möglich |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | nicht möglich |

¹ Parkierung: Nutzung des gemeinsamen Parkplatzes.

Ansicht Zugangsseite

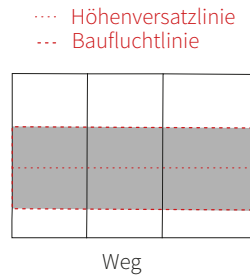


Ansicht gartenseitig



Reihenhaus Typ R2

Eingeschoßiges Reihenhaus mit quadratischem Grundriss



Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Häuser des Typs R2 sind eingeschößig, ca. 109m² groß und wurden bereits durch zahlreiche bauliche Maßnahmen ergänzt. Die Parzellen sind von 2,1m hohen Einfriedungsmauern umgeben.

Planung des Typs

Die Errichtung eines Obergeschoßes ist möglich. Es soll sich in der Regel über die gesamte Gebäudebreite von ca. 10m erstrecken und ca. 6m tief sein. Ausgenommen sind die Häuser 25b, 27c und 29c mit ca. 12m Breite. Hier wird nur südlich an die Nachbarbebauung angeschlossen. Es soll gartenseitig fluchtend mit dem Bestand und an der Eingangsseite um ca. 4m zurückspringend errichtet werden, um die dahinterliegenden Nachbargärten nicht zu beschatten. Auf Grund der geringen Konstruktionsstärken des bestehenden Gebäudes (Deckenstärke



Verortung im Quartier Untere/Obere Teichstraße - Typ R2, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

15cm), muss das OG in Leichtbauweise ausgeführt werden. Es können z.B. parapethohe Träger auf die Außenwände aufgelagert werden, um die Distanz von ca. 10m zu überspannen. Dadurch wird zusätzlich die Errichtung von Balkon- oder Terrassentüren unterbunden und somit die Uneinsehbarkeit gewahrt. Dies ist von Bedeutung, da so einerseits das schlichte äußere Erscheinungsbild des Haustyps R3 übernommen wird und andererseits kein Spielraum bleibt, um die Gebäude nachträglich mit selbstgebauten Balkonüberdachungen etc. zu verändern. Ein extensiv begrüntes Flachdach ist möglich. Die Überdachungen der Vorgärten sollen zurückgebaut, die Eingangsbereiche aufgewertet werden. Eine Erhöhung der BGF um ca. 60m² (bzw. 40m²) und eine neue Bebauungsdichte von ca. 0,7 ist möglich. Einen Sonderfall stellt Haus NR44e dar: Da das Gebäude nur 8,00m breit ist, kann es im EG auf 10,00 m Breite erweitert werden und ebenfalls ein OG erhalten.



Reihenhaustyp Untere / Obere Teichstraße.



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Höhenversatzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|------------------------|--|--|-----------------------------|--------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 240 m ² | ca. 144 m ² | Bestand: 0,45-0,59 erlaubt: 0,30-0,60 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem urspr. Bestand | OG: 5m zurückversetzt | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig | Positionierung | |
|-----------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|--|-------------------|
| | eingeschoßig ¹ | bei Nr. 25b, 27c, 29c im 1.OG nur südl. an Nachbarbebauung kuppeln | 2-geschoßig (als Aufstockung) | Aufstockung gartenseitig 5m zurückversetzt | |
| Dachform: | straßenseitig | | Zubauten | | |
| | Flachdach (wie Bestand) | | Flachdach, begrünt | | |
| Ausstattung DG: | Gaupen | | Dachflächenfenster | | Positionierung |
| | keine Gaupen | | möglich | | k.A. |
| Erschließung: | straßenseitig | | gartenseitig | | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | | Ausschluss von offenen Erschließungen | | straßenseitig |

¹ Ausnahme Nr. 44e: Kann im EG auf 10m Breite erweitert werden und ein OG erhalten.

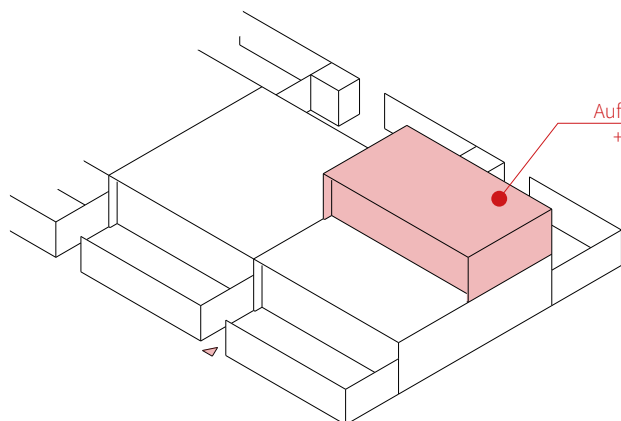
FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|----------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|-----------|---|---|
| | wie Bestand | kein Carport | keine Versiegelung | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | Rückbau der Einfriedungen ist anzustreben | Rückbau der überdachten Vorgärten ist anzustreben |

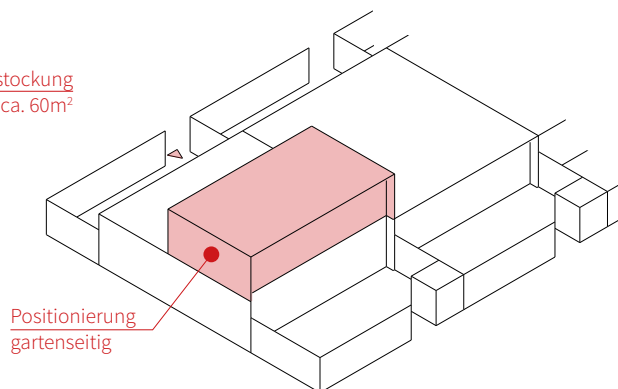
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz | |
|--------------------------|--|--|-------------------------|
| | Überwiegend blickdichte Einfriedungen im Bestand. Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | |
| Parkierung: ² | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
| | nicht möglich | nicht möglich | nicht möglich |

² Parkierung: Nutzung des gemeinsamen Parkplatzes.

Ansicht Zugangsseite

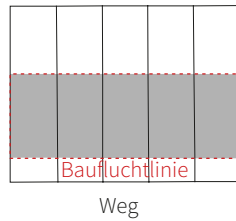


Ansicht gartenseitig



Reihenhaus Typ R3

Zweigeschoßiges Reihenhaus



Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Untere/Obere Teichstraße - Typ R1, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Der nördliche Teil der Siedlung besteht aus drei 2-geschoßigen Häuserzeilen. Die Häuser sind ca. 130m² groß. Diese Häuser wurden lediglich durch die Errichtung von Windfängen nachträglich verändert. Die Parzellen sind auch hier von 2,1m hohen Einfriedungsmauern umgeben.

Planung des Typs

Da bei diesem Typ die Bebauungsdichte bereits überschritten ist, kann keine Erhöhung der BGF vorgenommen werden.



Reihenhaustyp Untere / Obere Teichstraße.

Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R3

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Höhenversatzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|-----------------------|--|--|-----------------------------|-------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 160 m ² | ca. 96 m ² | Bestand: 0,81-0,93 erlaubt: 0,30-0,60 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem urspr. Bestand | - | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| | 2-geschoßig | - | 2-geschoßig |
| Dachform: | straßenseitig | Zubauten | |
| | Flachdach (wie Bestand) | - | |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Dachflächenfenster | Positionierung |
| | keine Gaupen | - | - |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

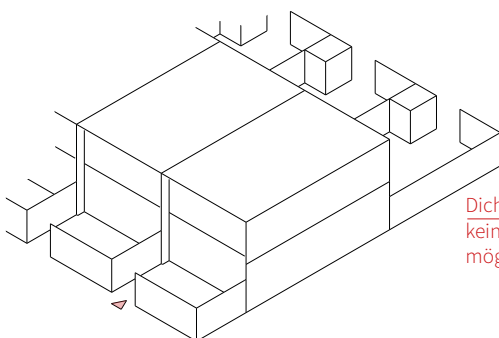
| Vorgärten: | Tiefe | Carpports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------|--------------------|----------------------------|-----------|---|---|
| | wie Bestand | kein Carport | keine Versiegelung | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | Rückbau der Einfriedungen ist anzustreben | Rückbau der überdachten Vorgärten ist anzustreben |

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|---------|--|--|
| | Überwiegend blickdichte Einfriedungen im Bestand. Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |

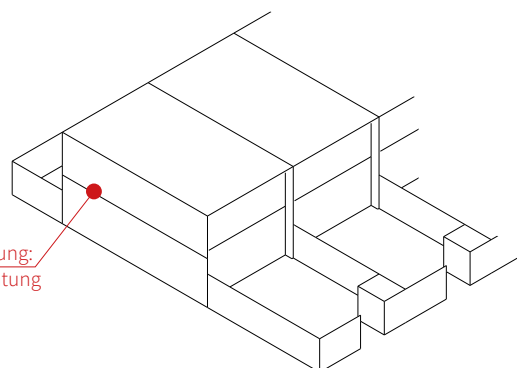
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
|--------------------------|---------------|-------------------|-------------------------|
| | nicht möglich | nicht möglich | nicht möglich |

¹ Parkierung: Nutzung des gemeinsamen Parkplatzes.

Ansicht Zugangsseite



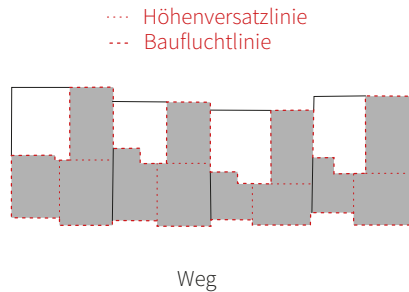
Ansicht gartenseitig



Dichteüberschreitung:
keine Nachverdichtung möglich!

Reihenhaus Typ R4

Reihenhaus mit L-förmigem Grundriss



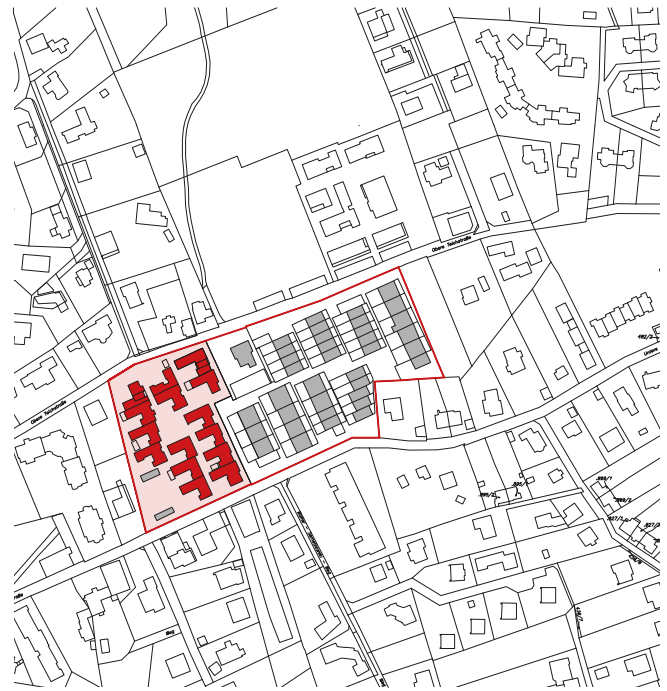
Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Durch das Aneinanderreihen der L-förmigen Grundrisse entstehen dreiseitig umschlossene Atrien. Die Schmalseite bleibt entweder offen, oder wird durch eine maximal 2m hohe Mauer oder eine Hecke begrenzt. Die eingeschößigen Baukörper sind teilweise unterkellert und halbgeschoßig versetzt (Split Level). Der großzügig angelegte Grundriss öffnet sich zum Atrium und bezieht so den Außenraum mit ein. Ein fallweise angelegter Swimmingpool vertet das Atrium zusätzlich auf. Ein Charakteristikum der Siedlung ist die aufwändige Dachkonstruktion aus 70cm hohen, sich überlappenden Leimbändern mit dunkler Holzverkleidung. Die Dachdeckung aus bloßen, schieferbestreuten Bitumenbahnen kann als reduziert bezeichnet werden. Des Weiteren prägen die großen, teils raumhohen Glaselemente, sowie zahlreiche Vor- und Rücksprünge das äußere Erscheinungsbild. Lichtkuppeln und



Reihenhaustyp Untere / Obere Teichstraße.



Verortung im Quartier Untere/Obere Teichstraße - Typ R1, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Bullaugen runden das Erscheinungsbild ab. An den Häusern wurden fast keine nachträglichen baulichen Veränderungen vorgenommen. Lediglich die Loggien wurden an mehreren Häusern verglast, um als Wintergarten genutzt werden zu können.

Planung des Typs

Rechnerisch sind ca. 120 m² zusätzliche BGF pro Haus möglich. Die Errichtung eines Obergeschoßes kann über dem nördlichen Trakt erfolgen. Über die Treppe vom Wohnzimmer-Niveau gelangt man ein halbes Geschoß höher in das OG. An Stelle der geneigten Leimbinderkonstruktion kann ein extensiv begrüntes Flachdach errichtet werden. Die Fensteröffnungen sollten gartenseitig angeordnet werden. Eine Erhöhung der BGF um ca. 56m² ist möglich.



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R4

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Höhenversatzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|--------------------|-------------------------------------|--|----------------------|-----------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 280 m ² | 158 m ² | Bestand: 0,36 erlaubt: 0,30-0,60 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem Bestand | OG: über nördlichem Teil | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
|-----------------|---|---------------------------------------|--------------------|
| | 2-geschoßig über nördlichem Teil möglich | eingeschoßig | eingeschoßig |
| Dachform: | straßenseitig | | Zubauten |
| | Flachdach, begrünt an der Stelle der geeigneten Leimbinder- konstruktion möglich | | - |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Dachflächenfenster | Positionierung |
| | keine Gaupen | - | - |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig |

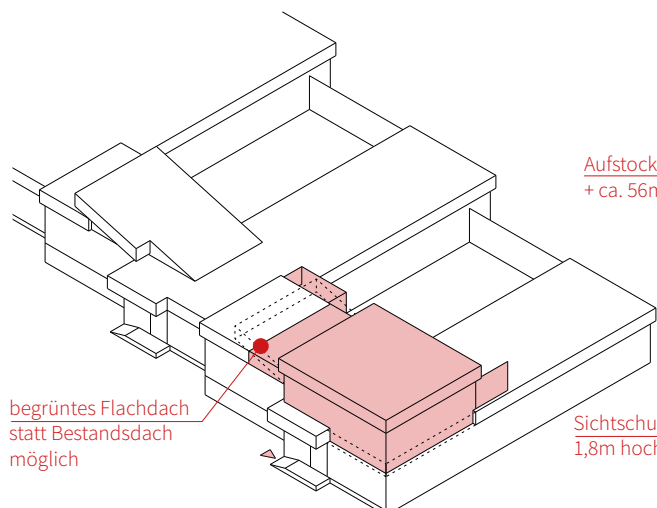
FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carpots | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|----------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|-----------|---|---|
| | wie Bestand | kein Carport | keine Versiegelung | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | Rückbau der Einfriedungen ist anzustreben | Rückbau der überdachten Vorgärten ist anzustreben |

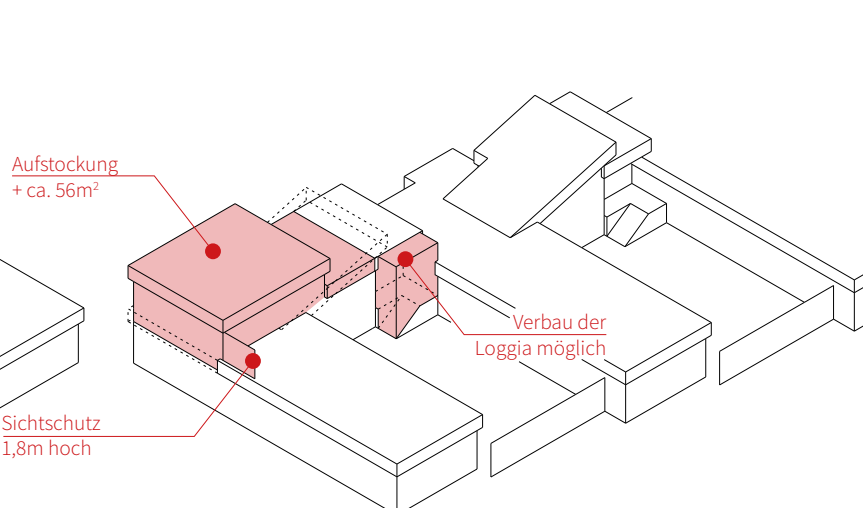
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|---|---|
| | Überwiegend blickdichte Einfriedungen im Bestand. Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | nicht möglich | nicht möglich |

¹ Parkierung: Nutzung der Tiefgarage.

Ansicht Zugangsseite



Ansicht gartenseitig



St.-Peter-Pfarrweg
IX. Waltendorf

07



07 St.-Peter-Pfarrweg

ERSTELLT
MAI 2020

MASZSTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Gebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Wintergarten
- Baugrenzlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (idgF)

7.1 Analyse der Plangrundlagen

Das Gebiet St.-Peter-Pfarrweg besteht aus 10 einheitlich erbauten Einfamilienhäusern westlich des St.-Peter-Pfarrwegs. Die Häuser direkt am St.-Peter-Pfarrweg weisen die Merkmale der Einheitlichkeit nicht auf und sind deshalb (obwohl sie im Deckplan 1 zum RLB miterfasst sind) nicht Teil dieser Studie.

7.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt sowie in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr entspricht der Kategorie 3, städtische Bedienqualität mit Intervallen von 10 bis 20 Minuten und einer Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

7.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 6 **“Wohnanlagen und verdichteter Flachbau”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 21** (Ruckerlberg - Lustbühel). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels beschrieben.

Für diesen Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Der Rahmen der Geschözzahl ist auf max. 2-4 Geschosse beschränkt. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Einfriedungen sind max. 1,50m-1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig. Die zulässige Form der Parkierung sind im Neubaufall Tiefgaragen bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar. Etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone. Offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sind ausgeschlossen.

7.1.3 Flächenwidmungsplan

Das Gebiet ist im 4.0 Flächenwidmungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der **Bebauungsdichte 0,3-0,6** ausgewiesen.

Im Westen schließen Baugebiete mit Bebauungsdichten bis zu 1,2 an. Im Süden befindet sich eine für Spielzwecke ausgewiesene Freilandfläche. Im östlichen Teil der Siedlung entlang des St.-Peter-Pfarrwegs sind Bereiche als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen und im westlichen Teil entlang der Schauensteingasse sind Flächen mit Altablagerungen ersichtlich gemacht.

7.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

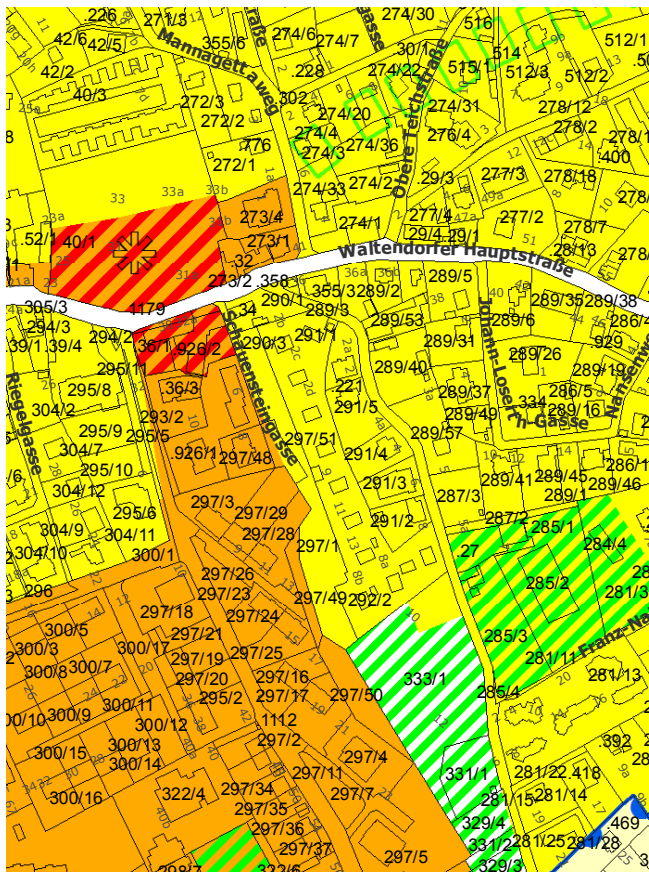
Die Siedlung befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung und außerhalb des Versorgungsgebiets für Fernwärme, wobei das aktuelle Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet direkt im Süden, Osten und Norden angrenzt.

7.1.5 Neigungskarte

Im Westen und Norden ist das Siedlungsgebiet zur Schauensteingasse und zum nördlich angrenzenden Grundstück hin steil abfallend.

7.1.6 Kleinräumige Umgebung

Die Siedlung liegt unmittelbar angrenzend an dicht verbautes Wohngebiet im Westen. Der östliche Bereich ist geprägt von Einfamilienhäusern und Wohnbauten kleineren Maßstabs. Im Süden schließt eine größere Freilandfläche an. Durch die Nähe zur Waltendorfer Hauptstraße und zur Plüddemanngasse ist das Gebiet infrastrukturell gut ausgestattet.



Stadtentwicklungskonzept

Legende (Auszug):

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Wohngebiet hoher Dichte § 13
- Wohnen hoher Dichte / Zentrum
- Eignungszone §7 Freizeit, Sport, Ökologie
- Grüngürtel §8
- Grünverbindung

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

7.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

7.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

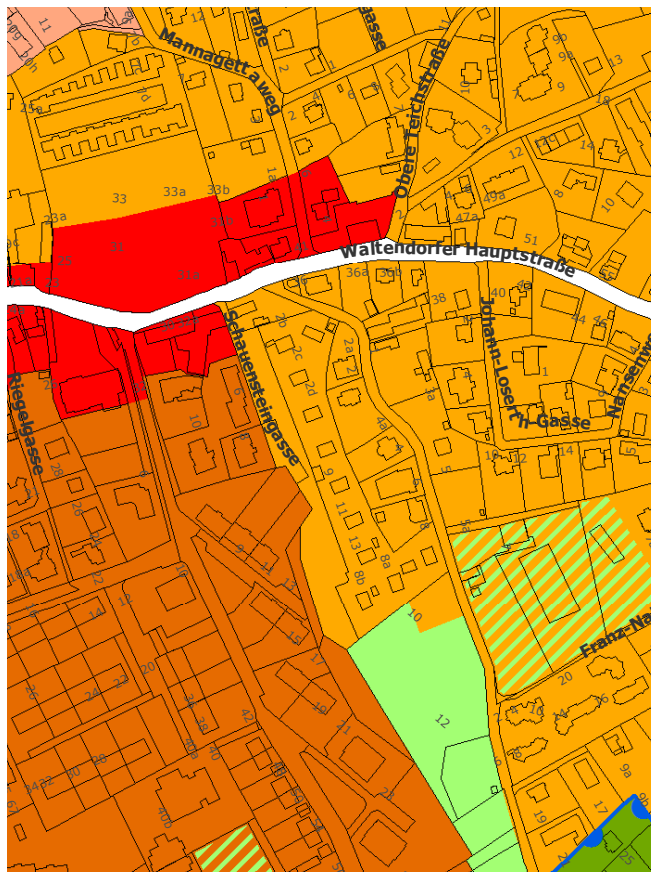
Die Einfamilienhaussiedlung erstreckt sich zwischen dem St.-Peter-Pfarrweg und der Schauensteingasse und wurde 1980 von der Eigentumswohnung-Baugesellschaft m.b.H. DU A. Wagner in einheitlicher Struktur und Formensprache errichtet. Sie besteht aus 10 identen Einfamilienhäusern mit 10 Garagen. Das Grundstück befindet sich im Besitz aller Eigentümer.

7.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Da das Grundstück im Besitz aller Hauseigentümer steht, gibt es rechtlich gesehen keine Parzellengrenzen. Es existieren allerdings Nutzungsgrenzen, die sich durch Hecken und Zäune abzeichnen. Hecken verlaufen jeweils in der Mitte zwischen zwei Häusern und unterteilen somit den ebenen Teil des Grundstücks in ungefähr gleich große Nutzungs-Parzellen. Diese haben den Charakter von Privatgärten, mit Bereichen für Erholung, Nutzgärten und Vorgartennutzung.

7.2.3 Planung des Gebiets

Der derzeitige Bebauungsdichtewert liegt bei 0,25. Der erlaubte Dichtewert beträgt 0,3-0,6. Somit hat dieses Gebiet ein relativ hohes Potenzial zur Nachverdichtung, was aufgrund der Besitzverhältnisse allerdings als schwer realisierbar erscheint. Laut dem 4.0 Stadtentwicklungsgesetz wird in Wohngebieten mittlerer Dichte eine gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen zugelassen. Die Ziele, die das 1.0 Räumliche Leitbild in diesem Bereich beschreibt, beziehen sich auf die mögliche zukünftige Bebauung dieses Bereichstyps. Die derzeitige Bebauung ist kleinteilig strukturiert, mit geringen Bauhöhen und einem hohen Grünanteil. Eine Nachverdichtung ist städtebaulich zulässig.



Bereichstypenplan

Legende (Auszug):

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

Geschosßbau

Straßenrandbebauung

Eignungszonen

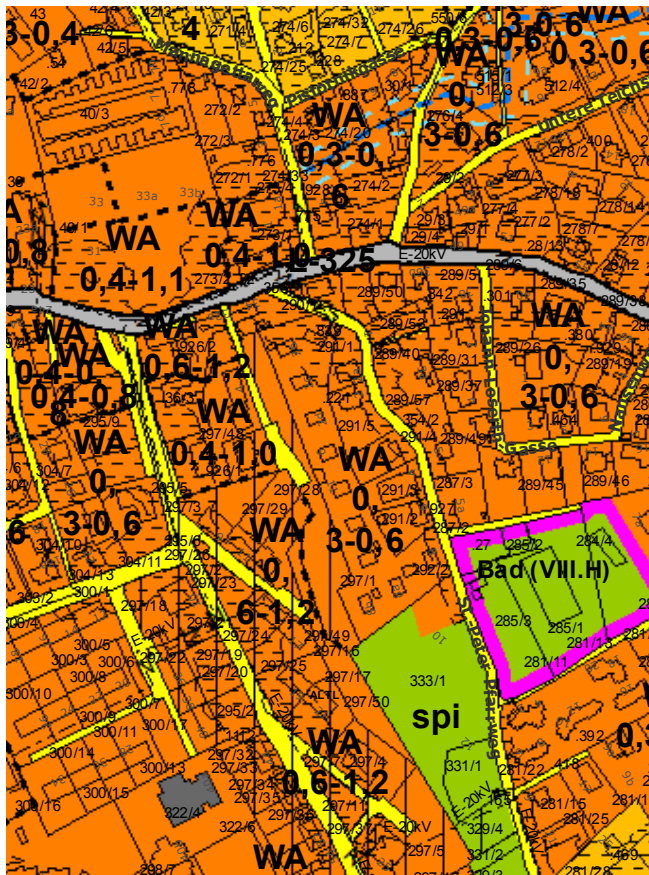
Grüngürtel §8

Eignungszone / Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz



Flächenwidmung
 Legende (Auszug):
 ■ Reines Wohnen
 ■ Allgemeines Wohnen

■ Verkehrsfläche
 ■ Landesstraße
 ■ Spielzwecke
 ■ Vorbehaltsfläche

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
 Flächenwidmung.

M: 1:5000
 Quelle: Stadt Graz



Teilraumabgrenzung
 Legende:
 ▨ Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete gemäß § 11

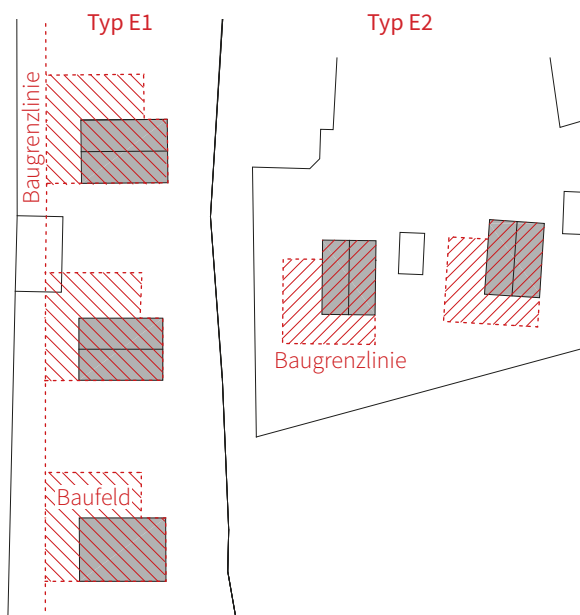
■ Ruckerberg - Lustbühel (21)
 ■ St. Peter Süd - Harmsdorf (07)
 ■ Petersbergen (22)

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
 Deckplan 1 - Teilraumabgrenzung

M: 1:5000
 Quelle: Stadt Graz

Einzelhaus Typ E1 und E2

Freistehendes Einzelhaus



Verbandsskizze, M 1:1000
Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier 07 - Typ E1 und E2, M 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung der Typen

Der Bebauungstyp E1 ist ein 1,5-geschoßiges Gebäude mit 45° geneigtem Satteldach. Die 7 Häuser reihen sich entlang einer in ungefähr N/W-S/O-Richtung verlaufenden Geländekante parallel zueinander auf, normal dazu stehen im Süden 3 Häuser des Typs E2. Das leichte Gefälle der Liegenschaft von Ost nach West ist in diesem Bereich gut erkennbar. Die Geländekante wird zur Unterbringung von Garagen genutzt, ebenso der Steilhang im Norden. Die großzügigen Gartenanlagen sind umzäunt und jedem Gebäude zuordenbar (obwohl in gemeinsamem Eigentum). Die Erschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt einerseits über eine private Stichstraße mit Wendehammer, die vom St.-Peter-Pfarrweg in die Siedlung führt und die Häuser 1-4 erschließt und andererseits über die Schauensteingasse, die die Häuser 5-7 erreichbar macht und in einen privaten Straßenbereich mündet. Von der Garage im Norden führen Fußwege zu den Häusern 8, 9 und 10. An den Häusern wurden bislang keine baulichen Veränderungen vorgenommen, lediglich die Färbelung wurde an einigen Häusern erneuert.

Planung der Typen

Es gibt mehrere Möglichkeiten des Zubaus: 1) Verlängerung des bestehenden Baukörpers über 1,5 Geschoße, wobei die Belichtung des Obergeschoßes durch Dachflächenfenster ergänzt werden kann. Eine Erhöhung der BGF um ca. 100m² ist so möglich. 2) Eine Erweiterung um eine eigene Wohneinheit als eigener Baukörper, mit zwei Geschoßen und einem begrünten Flachdach (bei den Häusern des Typs E1), wobei der Zubau einen gemeinsamen Eingang mit dem Bestand hat; bzw. eine Verlängerung des Baukörpers über 1,5 Geschoße (bei den Häusern des Typs E2) mit einem eigenen Eingang, wobei die Belichtung des Obergeschoßes durch Dachflächenfenster ergänzt wird. Eine Erhöhung der BGF um 95-135m² ist so möglich. Durch die Errichtung eines Zubaus wird die Bebauungsdichte von maximal 0,6 trotzdem weit unterschritten. Rechnerisch wären aufgrund des großen Grundstückes Zubauten bis 300m² möglich.



Einzelhaustyp St.-Peter-Pfarrweg



Bebauungsempfehlung - Einzelhaus Typ E1 und E2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufluchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|---------------|--------------------------|--------------------------|---|----------|----------------|---|---------------|
| polygonal | ca. 8.773 m ² | ca. 5.264 m ² | Bestand: ca. 0,25 erlaubt: 0,30 - 0,60 | offen | - | 6m ab Bestand (E1: Nordseite / E2: Westseite), 4,5m ab Bestand (E1: Westseite / E2: Südseite) | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | Wintergarten (seitlich) | Zubau seitlich | Verlängerung des Baukörpers |
|-----------------|---|---|--|
| | 1,5-geschoßig (Wintergarten) E1 im Süden / E2 im Osten | 2-geschoßig (Zubau um 3m versetzt) E1 im Norden / E2 im Westen | 1,5-geschoßig E1 im Westen / E2 im Süden |
| Dachform: | Wintergarten (seitlich) | Zubau seitlich | Verlängerung des Baukörpers |
| | Flachdach, begrünt | Flachdach, begrünt | Satteldach, giebelständig |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupen | max. 1/2 der Trauflänge | min. 1m von der Dachkante oder gekuppelt mit Nachbargaupe |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig, seitlich |

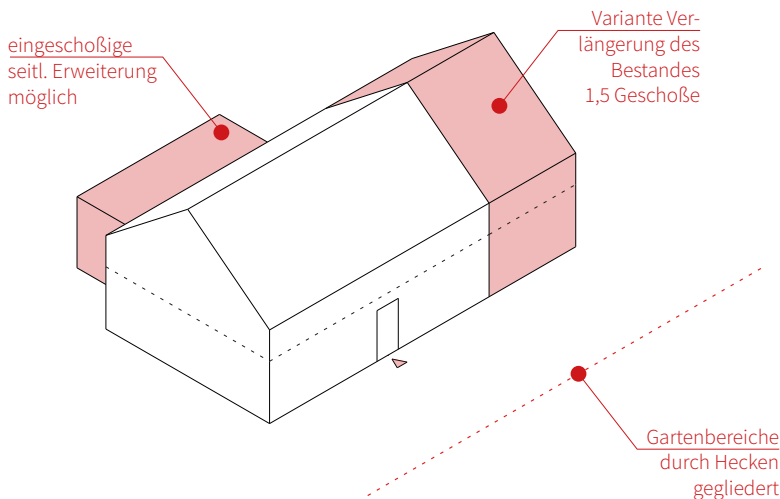
FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen ² | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|---|--------------------|----------------------------|-----------|--|------------------------------|
| | wie Bestand | zwischen den Häusern, min. 1m von der Straße entfernt | keine Versiegelung | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

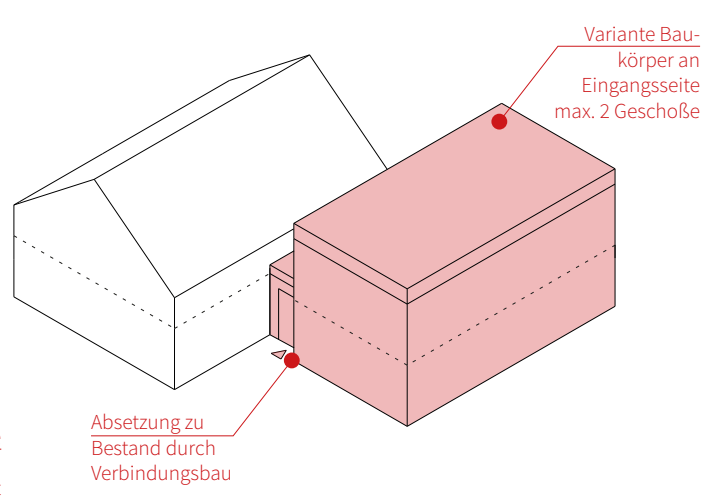
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz | | |
|--------------------------|--|--|---------|-------------------------|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). | | |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert | Garagen | seitl. bis Grenzabstand |
| | Abstellplatz für max. 1 PKW | möglich | möglich | möglich |

¹ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz / 300m² Bauplatzfläche, in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Hofstatt 08
VIII. St. Peter



08 Hofstatt

ERSTELLT
MAY 2020

MASZSTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- - - Baugrenzlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (idgF)

8.1 Analyse der Plangrundlagen

8.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt sowie in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr entspricht der Kategorie 1, innerstädtische Bedienqualität mit Intervallen bis 10 Minuten und einer Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende sowie einer Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz.

8.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 7 **“Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 7** (St. Peter Süd - Harmsdorf). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als Villenviertel und als kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels beschrieben.

Für diesen Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Der Rahmen der Geschößzahl beträgt im Bereich Hofstatt max. 3 Geschöße. Die Bebauungsweise ist offen. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Eine Begrünung der Vorgartenzone ist anzustreben, Einfriedungen sind überwiegend blickdurchlässig auszubilden, der durchgrünte Charakter ist zu erhalten, abschottende, flächige Elemente sind bei Einfriedungen etc. auszuschließen. Die zulässigen Formen der Parkierung sind Tiefgaragen oder ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar. Etwaige offene Stellplätze sind

im Nahbereich der Straße anzuordnen. Die grundrisslichen Proportionen der Hauptgebäude sind annähernd quadratisch. Offene Erschließungen sowie außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz hineinragen, sind ausgeschlossen.

8.1.3 Flächenwidmungsplan

Das Gebiet ist im 4.0 Flächenwidmungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der **Bebauungsdichte 0,3-0,6** ausgewiesen.

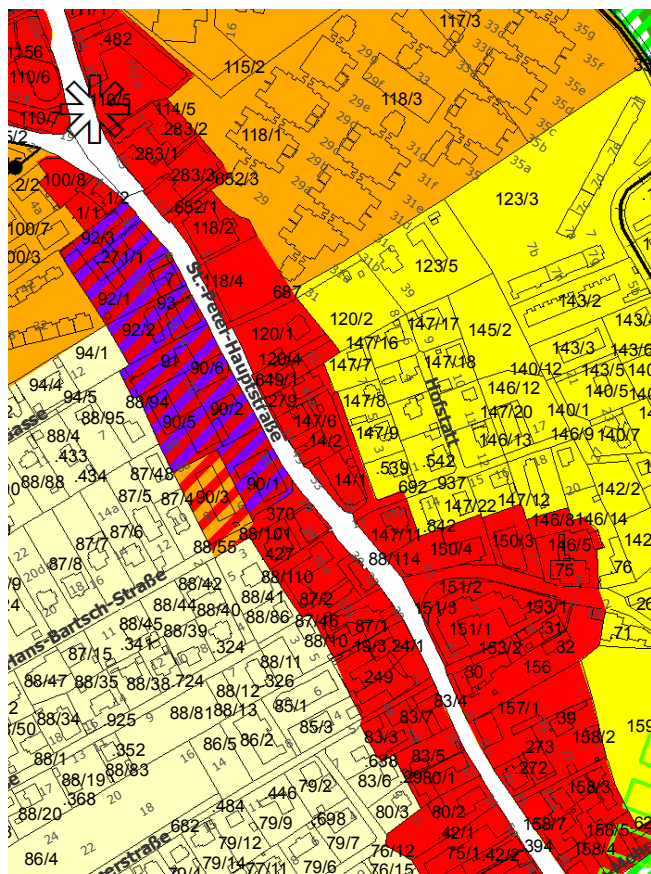
Im Süden und Westen anschließend sind Kerngebiete mit Einkaufszentrenausschluss (KG(EA)) mit der Bebauungsdichte 0,6-1,5 an der St.-Peter-Hauptstraße bzw. 0,5-1,0 an der Petersbergenstraße gegeben. Im südlichen und westlichen Teil der Siedlung sind Bereiche als Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen.

8.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung und liegt innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets für Fernwärme.

8.1.5 Kleinräumige Umgebung

Östlich und südlich befinden sich zwischen der St.-Peter-Hauptstraße bzw. der Petersbergenstraße straßenbegleitende 2- bis 3-geschoßige Gebäude mit gemischter Nutzung in Form von Wohnen und Gewerbe. Im Norden und Osten gibt es unbebaute Flächen, die einen Abstand zur Terrassenhaussiedlung (im Norden) sowie zu den Siedlungen am Breitenweg (im Osten) bilden.



Stadtentwicklungskonzept

Legende:

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Wohngebiet hoher Dichte § 13
- Bezirks- und Stadtteilzentrum
- Industrie, Gewerbe / Zentrum
- Wohnen hoher Dichte / Zentrum

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

8.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

8.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

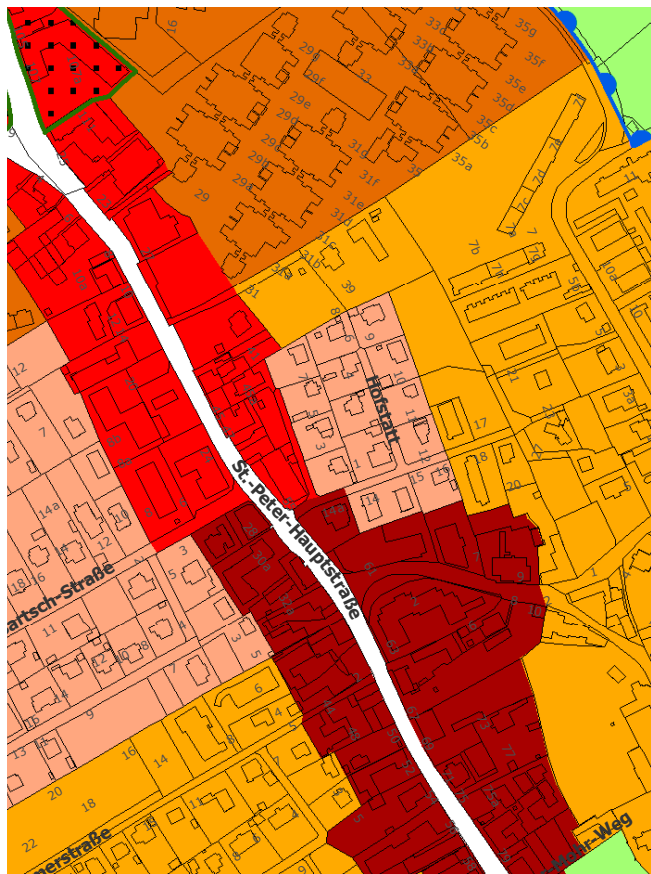
Das Gebiet liegt östlich der dicht bebauten St.-Peter-Hauptstraße und südlich der Terrassenhaussiedlung. Im Osten und Süden schließen kleinteilige Wohnbauten bzw. Wohnanlagen an. Das Siedlungsgebiet besteht aus 13 unterschiedlichen Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern, die ungefähr zeitgleich in den Jahren 1933-36 errichtet wurden. Sie reihen sich entlang des Straßenzuges Hofstatt auf. Die Wohnbauten südlich davon (Hofstatt Nr. 14 und 14a) wurden 2008 errichtet. An mehreren Objekten wurden bereits Veränderungen vorgenommen. So wurden an den Häusern Hofstatt Nr. 2, 7 und 10 Zubauten errichtet, die man als Vergrößerungen der ursprünglichen Kubatur wahrnimmt. An den Objekten Hofstatt Nr. 3, 11 und 12 wurden hingegen markante und differenzierte Zubauten errichtet, die aber größtenteils nicht den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes entsprechen. Das Haus Nr. 15 wurde aufgestockt und erhielt ein gänzlich neues äußeres Erscheinungsbild. In den 1960er Jahren wurden nachträglich zusätzliche Garagen an allen Objekten gebaut.

8.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch annähernd quadratische Parzellen mit einer meist sehr tiefen Vorgartenzone und punktförmigen Baukörpern mit den ungefähren Proportionen von 1:1 bis 2:3, wodurch sich eine bauplatzübergreifende, parkartige Freiraumstruktur ergibt. Es gibt teilweise einen alten Baumbestand, der den typischen Gebietscharakter eines durchgünteten Umfeldes ebenso verstärkt. Die Vorgartenzonen sind teilweise gärtnerisch gestaltet.

8.2.3 Planung des Gebiets

Im 4.0 Flächenwidmungsplan beträgt die zulässige Bebauungsdichte 0,3-0,6. Da die derzeitige Bebauung nur Dichtewerte von 0,22 bis 0,49 erreicht, sind infolgedessen bei allen Gebäudetypen Nachverdichtungen möglich. Das räumliche Leitbild fordert in diesem Bereich den Erhalt der charakteristischen punktuellen Bebauung in offener Bauweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen, sowie den Erhalt des stark durchgrünteten Charakters. Die Geschoßanzahl wird mit maximal 3 Geschoßen festgelegt. Die begrünte Vorgartenzone und der Baumbestand sollen erhalten bleiben, ebenso die blickdurchlässigen Einfriedungen. Generell wird der Erhalt dieser wertvollen Bausubstanz und des Baumbestandes angestrebt. Bei Villen mit Krüppelwalmdächern ist ein Zubau zum Bestandsgebäude parallel zum First und mit mindestens 0,5m Versatz zu errichten, um den Bestand besser ablesbar zu machen. Bei allen anderen Villen ist ein Zubau in Bauflucht mit dem Bestandsgebäude zu errichten, wobei der Zubau sich in der Wahl der Materialien oder Farbe vom Bestandsgebäude absetzen soll. Die Errichtung zusätzlicher Carports in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum ist nicht wünschenswert; diese sollten jedoch mind. 1m von der Grundstücksgrenze abrücken, um das Straßensbild nicht zu stören. Bei der Errichtung von Neubauten erhöht sich der Grenzabstand auf 6m. Die zu wählende Dachform ist ein begrüntes Flachdach oder flaches Walmdach. Die Parkierung soll gebäudeintegriert bzw. in freier Aufstellung (nur in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße) stattfinden. Die dafür benötigten Flächen sollten im Nahbereich der Straße angeordnet werden.



Bereichstypenplan

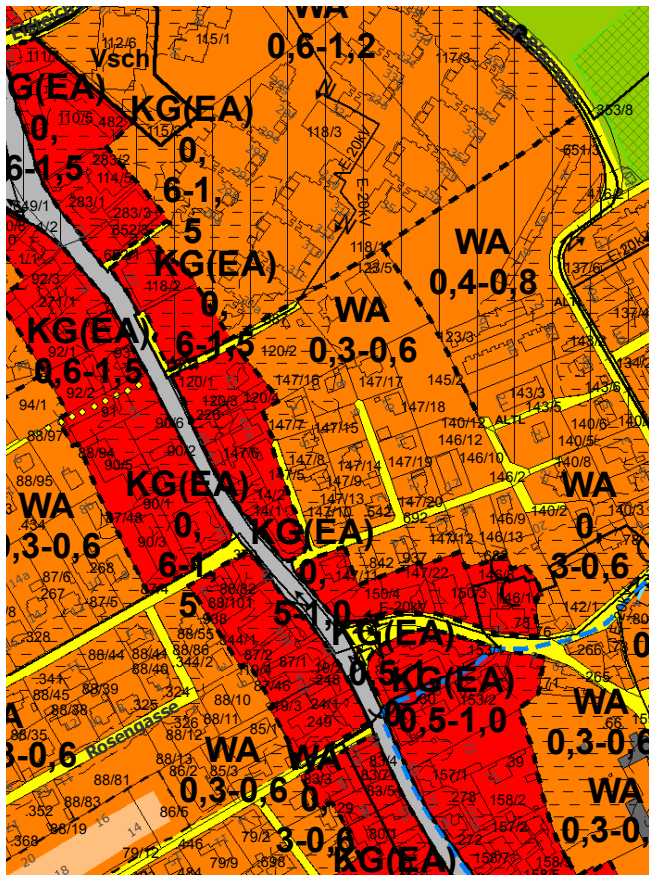
Legende:

- Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe
- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- Geschoßbau
- Straßenrandbebauung
- Vororte mit Zentrumsfunktion
- Grüngürtel §8
- Eignungszonen

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

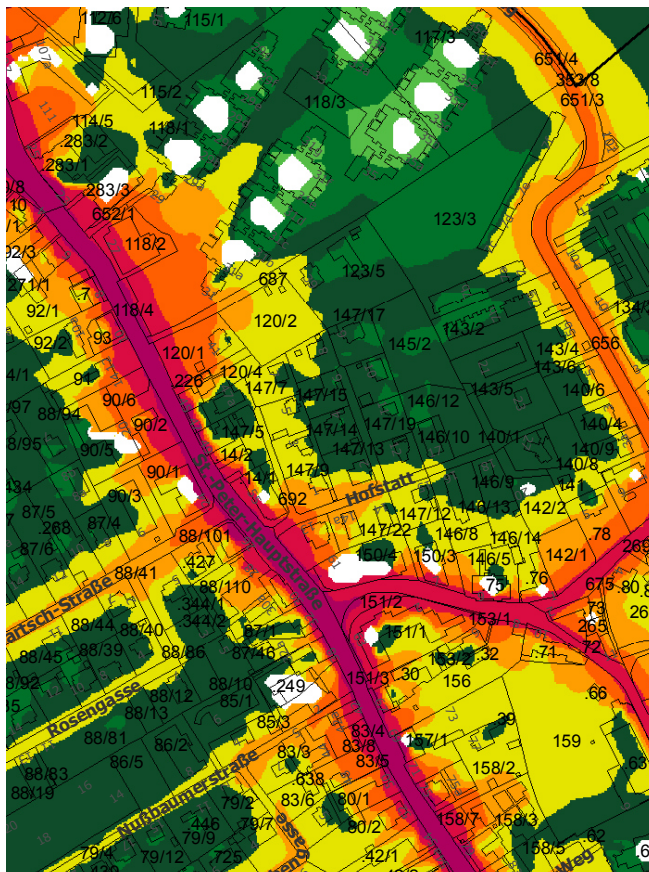


Flächenwidmung
Legende (Auszug):

- Allgemeines Wohnen
- Kerngebiet
- Verkehrsfläche
- Landesstraße
- öffentliche Parkanlage
- Wald

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Flächenwidmung.

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz



Verkehrslärm - Straßenverkehr nachts
Legende:

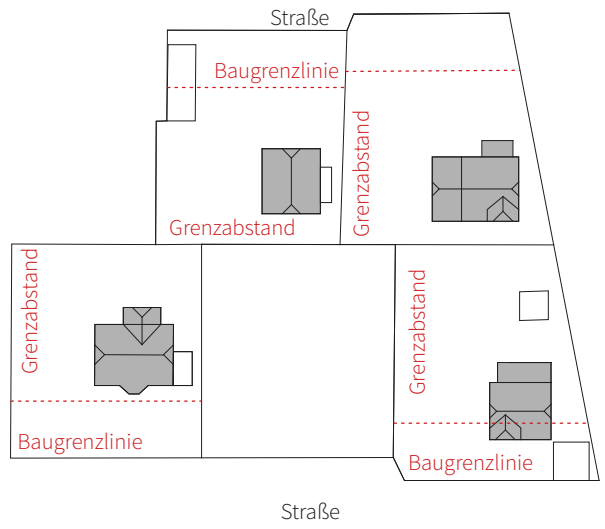
- 30-35db
- 35-39db
- 39-44db
- 44-49db
- 49-54db
- 54-59db
- 59-64db
- 64-69db

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
Verkehrslärmkataster Straße

M: 1:5000
Quelle: Stadt Graz

Villa Typ V1

Villa mit Krüppelwalmdach



Verbandsskizze, M 1:1000 (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Hofstatt - Typ V1, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Der Typ V1 steht auf ca. 700-1000m² großen Parzellen und besteht aus Villen, die in unterschiedlichen Stilen, jedoch ca. zur gleichen Zeit erbaut wurden. Die Bebauung ist mehrgeschoßig, die Gebäude verfügen über einen quadratischen bis leicht rechteckigen (1:1-2:3) Grundriss. Die Villen stehen (bis auf Nr. 4) im Nordosten der Parzelle, wodurch sich ein bis zu 20m breiter Abstand zur Straße ergibt. Prägend für das Gebiet ist der stark durchgrünte, parkartige Charakter der Freiräume, der oftmals einen alten Baumbestand aufweist. Die vorherrschende Dachform bei Typ V1 ist das Krüppelwalmdach.

Planung des Typs

Bei Zubauten ist die Vorgartenzone von 8m freizuhalten sowie die Grenzabstände laut Baugesetz einzuhalten. Bei Villen mit

Krüppelwalmdächern ist in Firstrichtung zuzubauen, wobei der Zubau mit einem Versatz von min. 0,5m zum bestehenden Gebäude zu errichten ist, um den ursprünglichen Bestand besser ablesbar zu machen. Zubauten dürfen max. die gleiche Geschoßanzahl wie der Bestand aufweisen und sind mit einem begrünten Flachdach auszustatten. Bei Nr. 1, Nr. 4, Nr. 8, Nr. 15 ist auch eine Verlängerung des Bestands (mit Verlängerung des Krüppelwalmdaches) möglich. Auch eine Aufstockung des Bestandes auf drei Geschoße ist denkbar. Bei Neubauten (max. 3G) ist die Vorgartenzone von 8m freizuhalten sowie die größeren Grenzabstände von 6m sind einzuhalten. Hier sind begrünte Flachdächer oder flache Walmdächer erwünscht. Sowohl bei der Zubau- als auch bei der Neubau-Variante sind die Proportionen von 1:1 bis max. 2:3 einzuhalten.



Villentyp Hofstatt



Bebauungsempfehlung - Villa Typ V1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Bauflichtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|---------------|---|---|--|----------|----------------|--|-------------------------------|
| quadratisch | ca. 700 m ² - 1.000 m ² | ca. 420 m ² - 600 m ² | Bestand: 0,22 - 0,23 erlaubt: 0,30 - 0,60 | offen | - | 8m ab Straßenfluchlinie (vgl. Verbandskizze) | lt. Baugesetz; bei Neubau: 6m |

BAUKÖRPER

| Bebauung: ¹ | Zubau parallel zu First | Verlängerung des Baukörpers ² | Aufstockung / Neubau |
|------------------------|---|--|--|
| | 2-geschoßig min. 0,5m Versatz zu Bestand | möglich bei Nr.: 1, 4, 8, 15 | max. 3-geschoßig |
| Dachform: | Zubau parallel zu First | Verlängerung des Baukörpers | Aufstockung / Neubau |
| | Flachdach, begrünt | Krüppelwalmdach | Flachdach, begrünt oder flaches Walmdach (max 20° Neigung) |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Nutzung | |
| | möglich | keine Dachausstiege bzw. Nutzung der Flachdächer | |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig, seitlich, rückseitig |

¹ Bebauung: Vorzugsweise Bestand erhalten. Proportionen von 1:1-2:3 müssen eingehalten werden! Penthouse möglich: Nr. 1 u. Nr. 4.

² Verlängerung des Baukörpers: Unter Einhaltung der Proportionsvorgaben des Räumlichen Leitbildes kann der bestehende Baukörper um die gesamte Bauwerkshöhe verlängert werden. Der Baukörper soll optisch zu einer Einheit verschmelzen.

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen ² | Vordach/Windfang |
|------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-----------|--|---------------------------------|
| | bei Neubau min. 8m | min. 1m von Straße entfernt | 2-3 PKW- Abstellplätze möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|---------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |

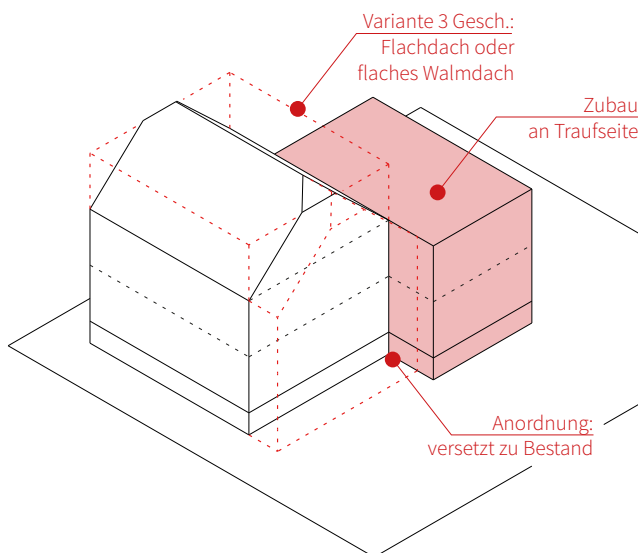
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
|--------------------------|---|-------------------|--|
| | Abstellplätze oder Carport für max. 2-3 PKW | zu bevorzugen | Garage oder Carport möglich ⁴ |

³ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz / 300m² Bauplatzfläche, in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.

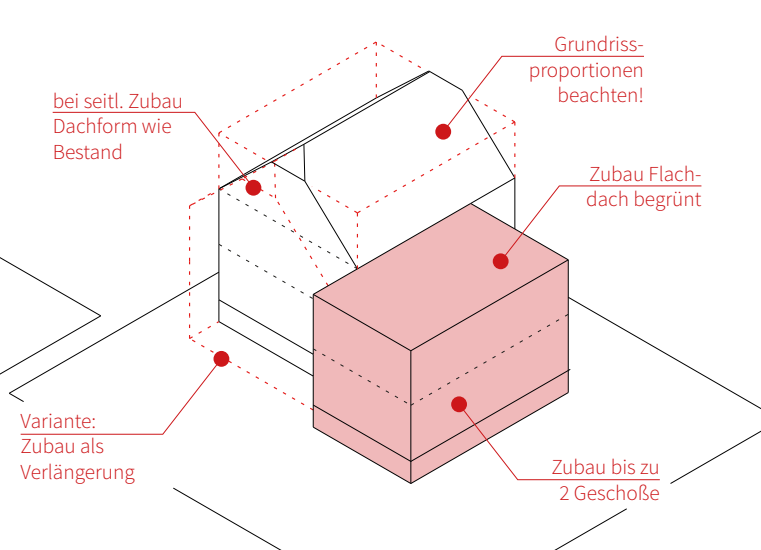
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ seitliches Carport/Garage: 1,5m Abstand zu öff. Gut; mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

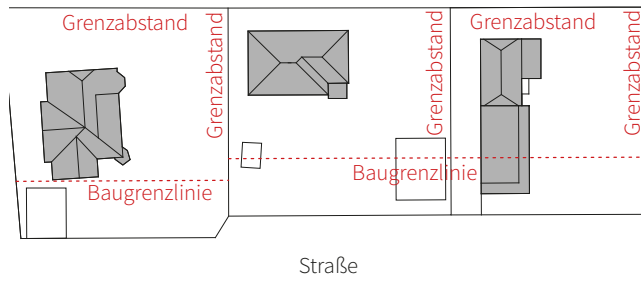


Ansicht gartenseitig



Villa Typ V2

Villa, alle anderen Dachformen



Verbandsskizze, M 1:1000 (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Hofstatt - Typ V2, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Dieser Typ steht ebenso wie Typ V1 auf 700-1000m² großen Parzellen, die ungefähr quadratisch sind. Der Grundriss der Villen ist ebenso quadratisch bis leicht rechteckig. Lediglich zwei Häuser (Hofstatt Nr. 11 und Nr. 12) wurden bereits giebelseitig verlängert, wodurch sich andere Proportionen ergeben, als die üblichen 1:1-2:3. Wie bei Typ V1 stehen die Villen (bis auf Nr. 2) im Nordosten der Parzelle, wodurch sich ein bis zu 17m breiter Abstand zur Straße ergibt. Prägend ist auch für diesen Typ der stark durchgrünte, parkartige Charakter der Freiräume. Die Dachformen dieses Typs sind unterschiedlich: Walmdach, Zeltdach und Krüppelwalmdach sowie Mischformen mit Erker und Gaupen.

Planung des Typs

Bei Zubauten sind die Vorgartenzone von 8m freizuhalten sowie die Grenzabstände laut Baugesetz einzuhalten. Bei Villen mit allen anderen Dachformen als Krüppelwalmdächern ist der Zubau in Bauflucht mit dem Bestand zu errichten. Um den ursprünglichen Bestand besser ablesbar zu machen, sind Zubauten durch Fassadengestaltung und Materialwahl vom Bestand abzuheben. Zubauten dürfen max. die gleiche Geschoßanzahl wie der Bestand aufweisen und sind mit einem begrünten Flachdach auszustatten. Bei Nr. 3 und Nr. 6 ist auch eine Verlängerung des Bestandes (mit Verlängerung des Bestandsdaches) möglich. Auch eine Aufstockung des Bestandes auf drei Geschoße ist möglich. Bei Neubauten ist die Vorgartenzone von 8m freizuhalten sowie die größeren Grenzabstände von 6m einzuhalten. Sowohl bei der Zubau- als auch bei der Neubau-Variante sind die Proportionen von 1:1 bis max. 2:3 einzuhalten.



Villentyp Hofstatt



Bebauungsempfehlung - Villa Typ V2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Bauflichtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|---------------|---|---|--|----------|----------------|---|-------------------------------|
| quadratisch | ca. 700 m ² - 1.000 m ² | ca. 420 m ² - 600 m ² | Bestand: 0,21 - 0,23 erlaubt: 0,30 - 0,60 | offen | - | 8m ab Straßenfluchtlinie (vgl. Verbandskizze) | lt. Baugesetz; bei Neubau: 6m |

BAUKÖRPER

| Bebauung: ¹ | Zubau in Bauflucht ² | Verlängerung des Baukörpers ³ | Aufstockung / Neubau |
|------------------------|---------------------------------------|--|--|
| | 2-geschoßig in Bauflucht mit Bestand | möglich bei Nr.: 3 und 6 | max. 3-geschoßig |
| Dachform: | Zubau parallel zu First | Verlängerung des Baukörpers | Aufstockung / Neubau |
| | Flachdach, begrünt | Bestandsdach verlängern | Flachdach, begrünt oder flaches Walmdach (max 20° Neigung) |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Nutzung | |
| | möglich | keine Dachausstiege bzw. Nutzung der Flachdächer | |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig, seitlich, rückseitig |

¹ Bebauung: Vorzugsweise Bestand erhalten. Proportionen von 1:1-2:3 müssen eingehalten werden!

² Zubau in Bauflucht: Zubau soll durch Fassadengestaltung und Materialwahl den ursprünglichen Baukörper noch ablesbar machen

³ Verlängerung des Baukörpers: Unter Einhaltung der Proportionsvorgaben des Räumlichen Leitbildes kann der bestehende Baukörper um die gesamte Bauwerkshöhe verlängert werden. Der Baukörper soll optisch zu einer Einheit verschmelzen.

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen ² | Vordach/Windfang |
|------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|-----------|--|------------------------------|
| | bei Neubau min. 8m | min. 1m von Straße entfernt | keine Versiegelung | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|---------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |

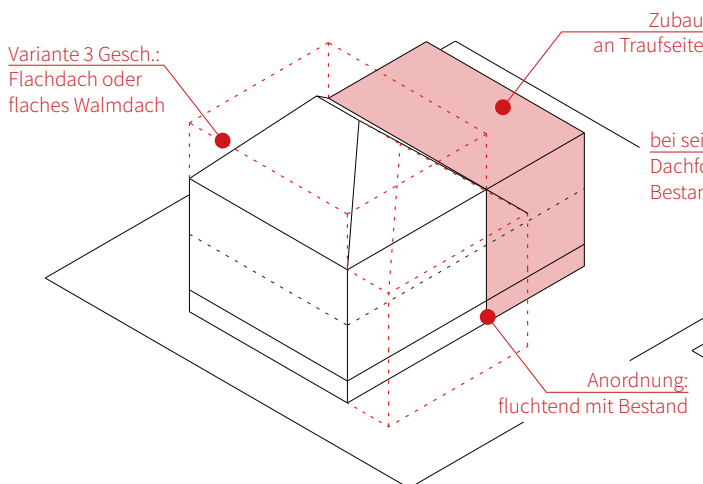
| Parkierung: ⁴ | Vorgarten | gebäudeintegriert | seitl. bis Grenzabstand |
|--------------------------|---|-------------------|--|
| | Abstellplätze oder Carport für max. 2-3 PKW | zu bevorzugen | Garage oder Carport möglich ⁵ |

⁴ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz / 300m² Bauplatzfläche, in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.

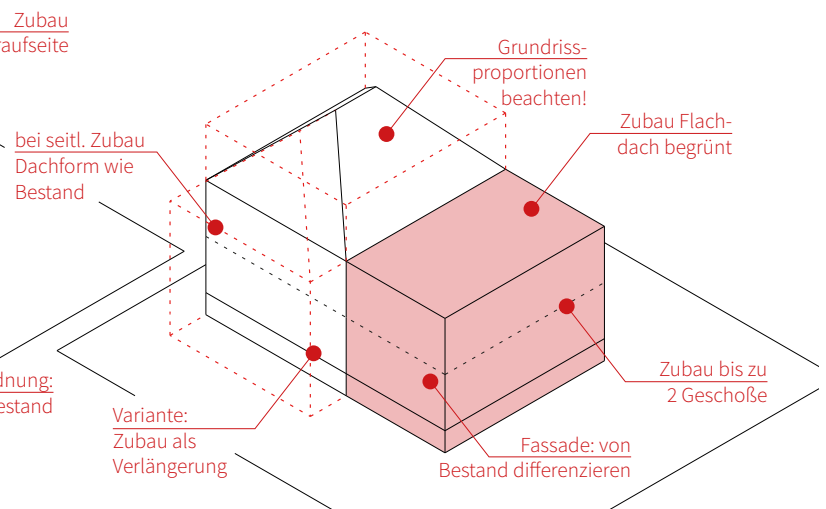
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁵ seitliches Carport/Garage: 1,5m Abstand zu öff. Gut; mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Westbahngasse 09
XVI. Straßgang

09 Westbahngasse

ERSTELLT
MAY 2020

MASSTAB
1:3000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Baugrenzlinie
- Baufluchtlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im L.O.R.L.B. (ldgf)



9.1 Analyse der Plangrundlagen

9.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Gebiet ist als **Wohngebiet geringer Dichte** gemäß §15 Stadtentwicklungskonzept ausgewiesen und liegt innerhalb der Kernstadt sowie im westlichen Bereich in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO G-GU.

Für den südwestlichen Teil der Siedlung ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr in der Kategorie 1, innerstädtische Bedienqualität gegeben; der nördliche als auch östliche Bereich des Gebietes liegt jedoch überwiegend in der Kategorie 4, städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung sowie teilweise außerhalb des 300 m - Einzugsbereiches des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

9.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 8 **“Kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 11** (Straßengang Nord - Kärntnerstraße).

Laut Stadtmorphologie wird das Stadtgebiet als kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels und verdichteter Flachbau (Reihenhäuser) beschrieben. Für diesen Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Die maximale Geschoszahl ist auf max. 1-3 Geschosse begrenzt. Die Bebauungsweise ist offen, gekuppelt und geschlossen. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Allenfalls sind bestehende zusammenhängende Grünflächen zu erhalten; Einfriedungen sind max. 1,50-1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig auszubilden, abschottende flächige Elemente sind dabei auszuschließen. Die zulässige Form der Parkierung ist ins Gebäude integriert sowie in freier Aufstellung im Nahebereich der Straße, allenfalls unter Beachtung der charakteristischen Vorgartenzone möglich.

Der durchgrünte Charakter sowie die zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen im Siedlungsgebiet sind zu erhalten. Allenfalls sind Gebäudefluchten aufzunehmen. Es gilt der Ausschluss von offenen Erschließungen.

9.1.3 Flächenwidmungsplan

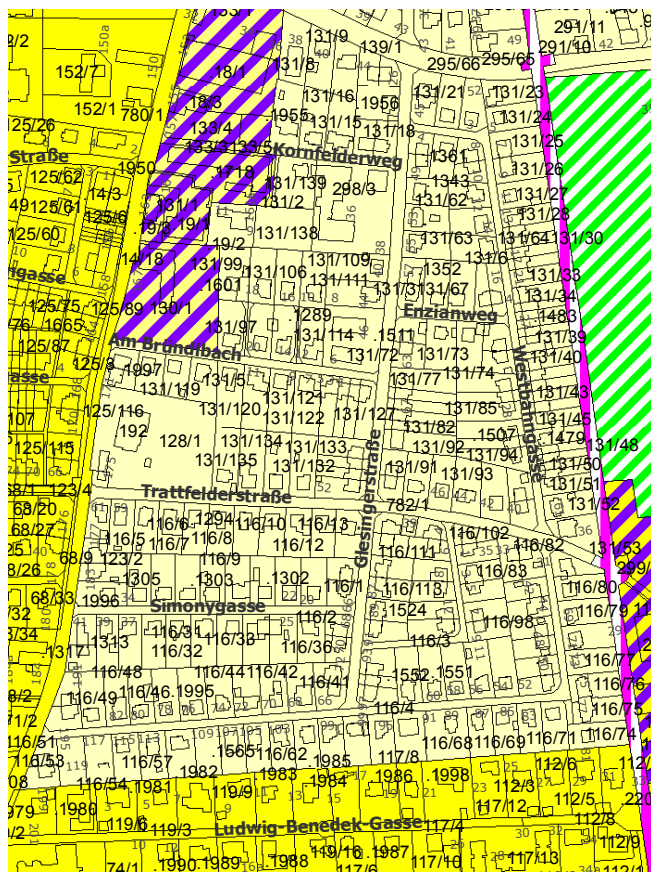
Das Gebiet ist im 4.0 Flächenwidmungsplan als **Reines Wohngebiet (WR)** mit der Bebauungsdichte 0,3-0,4 ausgewiesen. Im 2.0 Flächenwidmungsplan war noch eine Bebauungsdichte von 0,1-0,6 und im 3.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsdichte von 0,2-0,4 vorgesehen. Durch die Reduzierung sind Dichte-Überschreitungen bei den meisten Reihenhäusern und vereinzelt bei den Doppelwohnhäusern zu erklären. Maßnahmen zur Verdichtung sind bei vielen Häusern im Rahmen der zulässigen Dichtewerte dennoch möglich. Laut Verkehrslärmkataster gibt es eine mittlere Beeinträchtigung durch die sehr stark befahrenen Straßen Harterstraße und Grillweg sowie eine starke Beeinträchtigung durch die Graz-Köflacher Bahn im Osten. Die Privatgärten grenzen dort unmittelbar an die Bahntrasse.

9.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung und liegt im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

9.1.5 Kleinräumige Umgebung

Die Bebauungsdichte der angrenzenden Flächen ist durchwegs höher: Im Süden schließt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 an. Im Nahbereich befinden sich allgemeine Wohngebiete mit Bebauungsdichten von 0,2-0,8. Im Osten grenzt die Bahntrasse der Graz-Köflacher Bahn direkt an das Gebiet.



Stadtentwicklungskonzept

Legende:

- Wohngebiet geringer Dichte § 15
- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Eignungszone § 7 - Freizeit, Sport, Ökologie
- Industrie, Gewerbe / Wohngebiet geringer Dichte
- Wohnen hoher Dichte / Wohngebiet mittlerer Dichte
- Bahn

Ausschnitt des Gebietes:
Südlicher Teilbereich

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

9.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

9.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

Die Parzellen sind überwiegend längsrechteckig geschnitten. Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 200m² (Reihenhäuser) bis ca. 1000m² (Freistehende Einzelhäuser). Die Häuser wurden ungefähr gleichzeitig errichtet und weisen gruppenweise eine gemeinsame ursprüngliche Bauflucht sowie eine gemeinsame Vorgartenzone auf, die für das Gebiet charakteristisch sind. Die Bauflucht verläuft meist ca. 4-5m parallel zur straßenseitigen Grundgrenze. Die Häuser stehen also im vorderen Bereich der Parzelle. Der Großteil des Siedlungsgebietes (ca. 70%) besteht aus schlichten, freistehenden, eingeschößigen Einzelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Dachgeschoße werden durch Schleppgaupen oder Dachflächenfenster belichtet. Der Rest der Bebauung setzt sich aus Doppelhäusern und Reihenhäusern zusammen, bei denen ebenfalls bereits kleinere Zubauten wie Windfänge oder Wintergärten errichtet worden sind.

Die Dächer sind großteils Satteldächer (ca. 45° Dachneigung, vereinzelt auch 30° Dachneigung) mit dem First parallel zur Straße, in einem Abschnitt der Glesingerstraße gibt es aber auch Häuser mit giebelständigen Satteldächern und vereinzelt mit Walmdächern.

9.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Die Vorgärten der Häuser mit ca. 4-5m Tiefe wurden teilweise planiert und als PKW-Abstellflächen adaptiert. Auch zusätzliche Flugdächer und Garagen wurden in der Vorgartenzone errichtet. Die Einfriedungen entlang der Vorgärten sind überwiegend als bis 1,5m hohe, blickdurchlässige Zäune ausgebildet. Bei den 1,5-geschoßigen Reihenhäusern gibt es oft überhaupt keine Einfriedungen; manche Vorgärten sind mit Hecken zum Straßenraum hin abgegrenzt. Im hinteren Bereich der Parzellen

dominieren zusammenhängende, bauplatzübergreifende Grünräume. Im gesamten Gebiet sind bis auf die Verkehrsflächen keine öffentlichen Freiräume vorhanden.

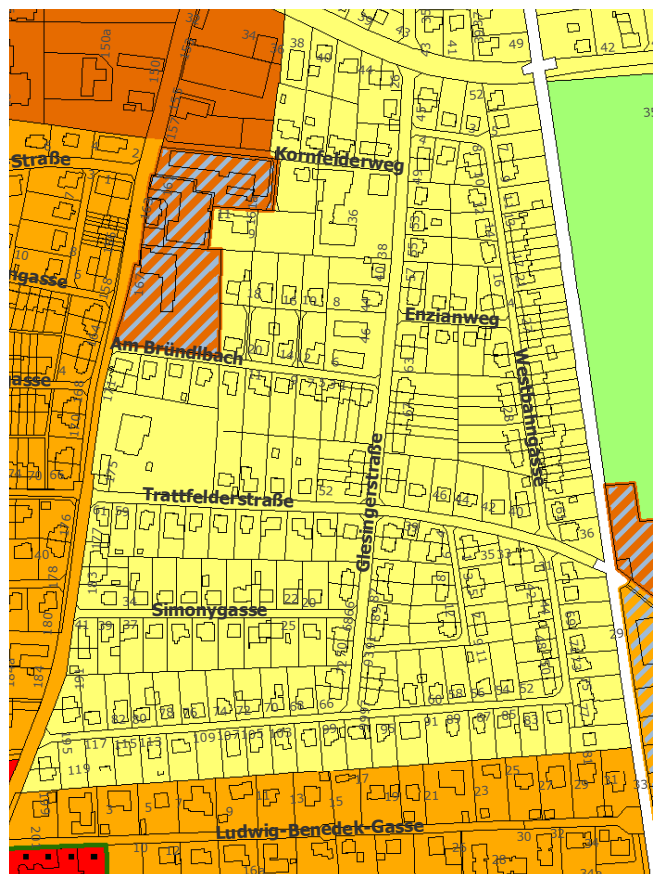
9.2.3 Planung des Gebiets

Die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen besteht v.A. bei freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und bei Eckgrundstücken der 1,5-geschoßigen Reihenhäuser. Auch 2-geschoßige Reihenhäuser weisen auf Eckparzellen noch Dichterreserven auf. Die Bauweise in Form einer Abfolge von geschlossener, offener und gekuppelter Bauweise wird fortgeführt. Die Baufluchtlinien ergeben sich aus dem Bestand, die Baugrenzl意思 aus Bestand, Dichte und Grundstücksgröße sowie aus der Forderung die typische Bebauung zu erhalten und Parzellen übergreifende Grünräume nicht zu zerstören.

Die Vorgartenzone ist von Bebauung freizuhalten (ausgenommen Windfänge). Bei allen Bauten hinter und seitlich von den Häusern sind die Gebäudeabstände, Grenzabstände und Baugrenzl意思 einzuhalten.

Die Dachform und Farbe ist dem Bestand anzupassen, sodass die Dächer straßenseitig als Satteldächer mit dem First parallel zur Straße auszubilden sind. Ausnahmen davon stellen giebelständige Einzelhäuser sowie Einzelhäuser mit Walmdächern dar. Gaupen können als Schleppgaupen im Ausmaß von max. 1/2 der Trauflänge ausgebildet werden. Die Farbgebung ist bei Um- und Neubauten aus dem vorhandenen Farbspektrum zu wählen. Flachdächer sind zu begrünen.

Terrassen sind bei allen Typen im Hintergarten möglich. Austrittsgaupen sind im gleichen Material wie die Dachdeckung herzustellen.



Bereichstypenplan

Legende (Auszug):

- Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- Geschosßbau
- Eignungszonen
- Geschosßbau / Betriebsgebiete

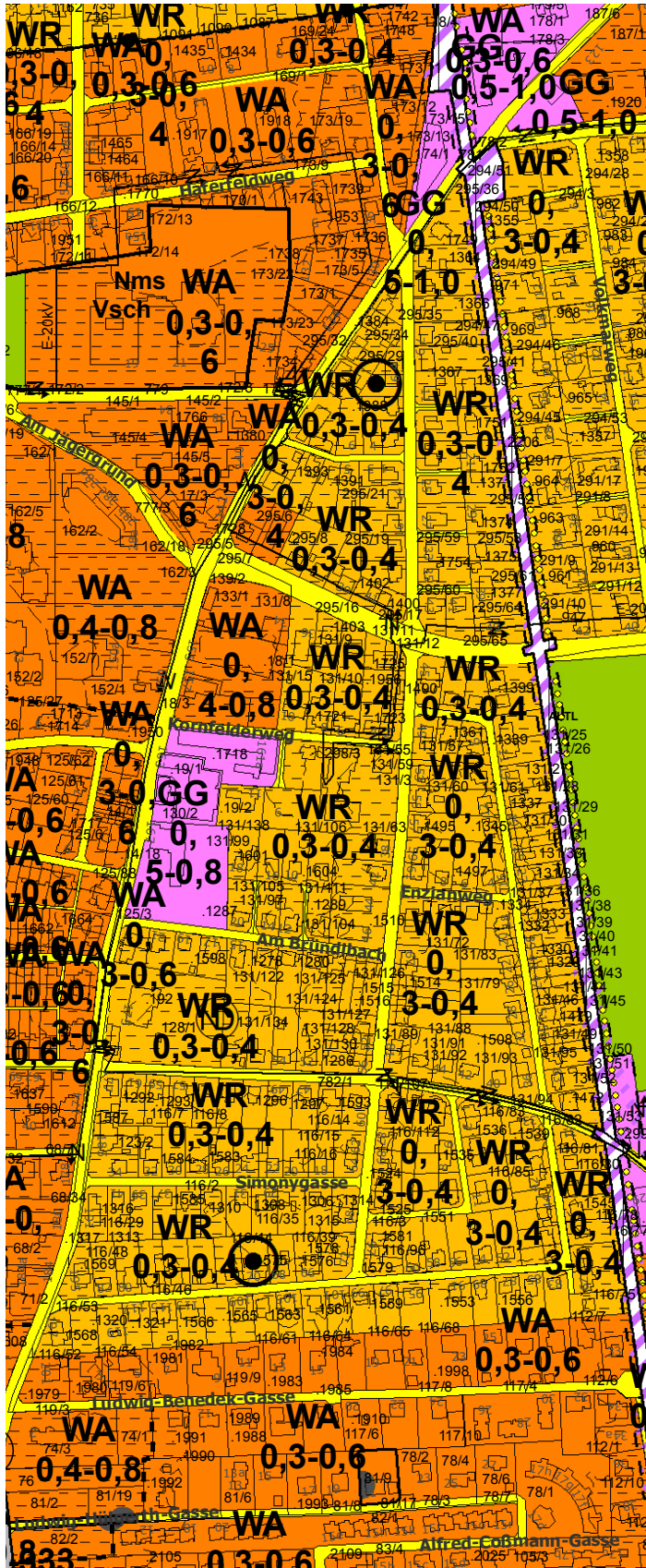
Ausschnitt des Gebietes:

Südlicher Teilbereich

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz



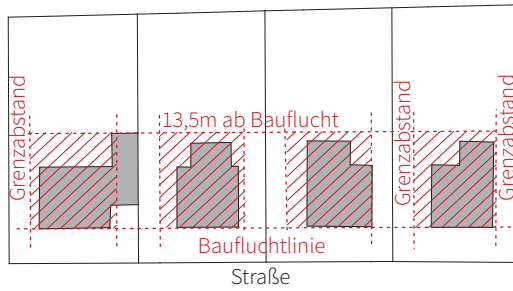
- Flächenwidmung
 Legende (Auszug):
- Reines Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Gewerbegebiet
 - Verkehrsfläche
 - Landesstraße
 - Sportzwecke, Kleingarten
 - Bahntrasse

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF),
 Flächenwidmung.

M: 1:5000
 Quelle: Stadt Graz

Einzelhaus Typ E1

Freistehendes Einzelhaus mit Satteldach, traufständig



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Der Typ E1 ist im Gebiet vorherrschend und birgt hohe Verdichtungskapazitäten. Der Typ kommt sowohl entlang der Glesingerstraße, Westbahngasse, der Trattenfelderstraße als auch in der Simonygasse vor. Die Parzellen sind ca. 17x35m groß. Die Parzellengröße beträgt ca. 650m². Die Häuser sind typischerweise 8-9m breit und dürften ursprünglich über einen annähernd quadratischen Grundriss verfügt haben, der mittlerweile oft durch Um- und Zubauten verändert wurde.

Planung des Typs

Um die Charakteristik der Siedlung straßenseitig zu bewahren, ist gartenseitig ein zweigeschoßiger Zubau mit ca. 32m² pro Geschoß möglich. Dieser sollte sich vom bestehenden Gebäude in der Material- bzw. Farbwahl abheben und seitlich ca. 0,5m zurückspringen (Zäsur). Als Dachform ist ein begrüntes Flachdach möglich. Ein Dachterrassenausstieg ist nicht wünschenswert. Eine Garage oder ein Carport kann bevorzugt seitlich vom Gebäude in gekuppelter Bauweise errichtet werden, sodass der Vorgartenbereich im Straßenbild erhalten bleibt. Die genaue Situierung ist von der Eingangssituation, der Belichtungsmöglichkeit und der Grundstücksbreite abhängig. Als zweite Möglichkeit bietet sich an, das ausgebaute Dachgeschoß durch Anheben des Dachstuhls um ca. 1,5m zu einem Vollgeschoß auszubauen. Die Dachneigung wird dadurch von 45° auf ca. 30° verringert. Das Straßenbild würde sich nur geringfügig ändern und der Siedlungscharakter bliebe erhalten. Diese Variante bietet sich bei breiteren Straßen an (N-S Glesingerstraße, N-O Trattenfelderstraße).



Verortung im Quartier Westbahngasse - Typ E1, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz



Einzelhaustyp Quartier Westbahngasse.



Bebauungsempfehlung - Einzelhaus Typ E1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufluchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|------------------------|--|----------|-------------------|--------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 650 m ² | ca. 260 m ² | Bestand: 0,19-0,33 erlaubt: 0,30-0,40 | offen | folgt dem Bestand | 4m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|--|---------------------------------------|---|
| | 1,5-geschoßig oder 2-geschoßig (Traufe um 1,5m anheben) | Carport/Garage möglich | 2-geschoßig mit 0,5m Versatz zum Bestand; Abhebung durch andere Farb- u. Materialwahl |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | 1,5G: Satteldach wie Bestand 2G: Satteldach Dachneigung 30° | Flachdach bei Garagen | vorzugsweise Flachdach, begrünt |
| Ausstattung DG: | Gauppen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupe | max. 1/2 der Trauflänge | - |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: ¹ | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|-------------------------|-------------|--------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|---|------------------------------|
| | wie Bestand | kein Carport | max. 2 PKW-Abstellplätze möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

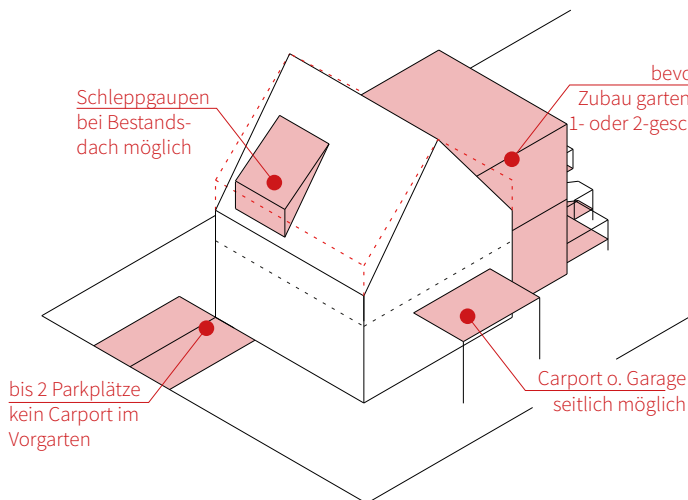
¹ Vorgarten: Vorgartenzone ist freizuhalten.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ² | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | Abstellplätze für max. 2 PKW (kein Carport/Garage) | möglich |
| | | Carport/Garage möglich ³ |

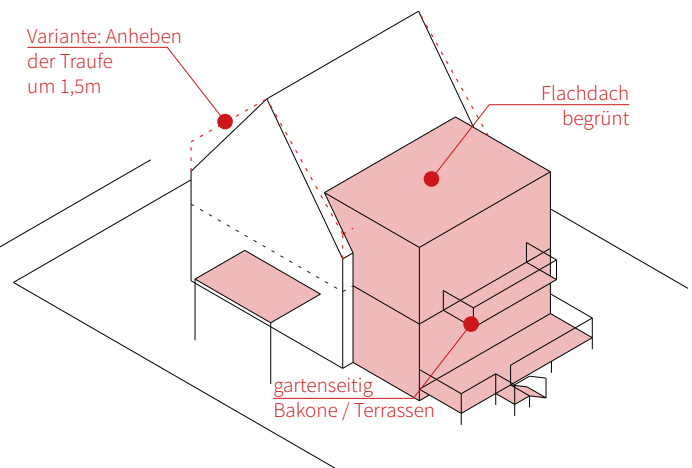
² Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

³ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



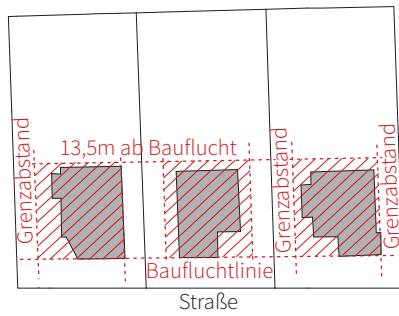
Ansicht gartenseitig



09 WESTBAHNGASSE

Einzelhaus Typ E2

Freistehendes Einzelhaus mit Satteldach, giebelständig



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Das freistehende Einzelhaus mit Satteldach giebelständig hat gleiche Maße wie der Typ E1 und kommt in der Glesingerstraße, in der Westbahngasse und in der zweiten Reihe von Am Bründlbach vor. Die Parzellen sind, ähnlich den übrigen Einzelhaus-Parzellen, ca. 650m² groß.

Planung des Typs

Hier kann ebenso gartenseitig erweitert werden. Der Baukörper und das bestehende Satteldach werden um die gesamte Gebäudebreite verlängert. Das Gebäude verschmilzt zu einem Baukörper, Farb- und Materialwahl sollten dem Bestand entsprechen. Ansonsten gelten dieselben Überlegungen wie bei Typ E1.



Verortung im Quartier Westbahngasse - Typ E2, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz



Einzelhaustyp Quartier Westbahngasse.



Bebauungsempfehlung - Einzelhaus Typ E2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|------------------------|--|----------|-------------------|--------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 650 m ² | ca. 260 m ² | Bestand: 0,19-0,33 erlaubt: 0,30-0,40 | offen | folgt dem Bestand | 4m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|--|---------------------------------------|--|
| | 1,5-geschoßig oder 2-geschoßig (Traufe um 1,5m anheben) | Carport/Garage möglich | Verlängerung 1,5G und 2G; Gebäude verschmilzt zu 1 Baukörper, Farb- u. Materialwahl Bestand entsprechend |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | 1,5G: Satteldach wie Bestand 2G: Satteldach Dachneigung 30° | Flachdach bei Garagen | 1,5G und 2G: Satteldach (Verlängerung des Bestandes) |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupe | max. 1/2 der Trauflänge | - |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: ¹ | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|-------------------------|-------------|--------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|---|------------------------------|
| | wie Bestand | kein Carport | max. 2 PKW-Abstellplätze möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

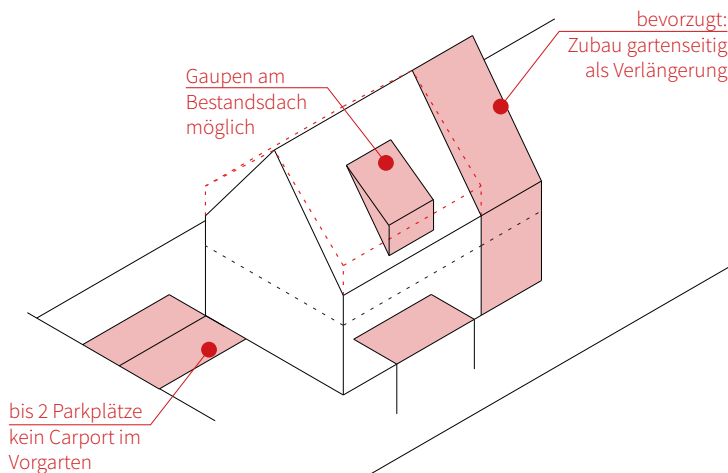
¹ Vorgarten: Vorgartenzone ist fortzuführen.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ² | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | Abstellplätze für max. 2 PKW (kein Carport/Garage) | möglich |
| | | Carport/Garage möglich ³ |

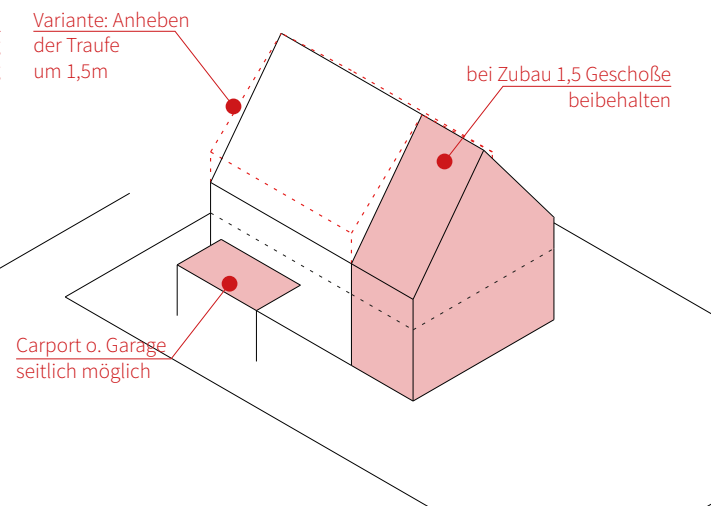
² Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

³ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



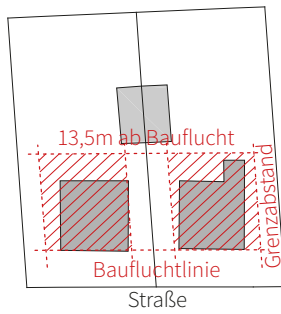
Ansicht gartenseitig



09 WESTBAHNGASSE

Einzelhaus Typ E3

Freistehendes Einzelhaus mit Walmdach



Verbandskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die freistehenden Einzelhäuser mit Walmdach finden sich im gesamten Gebiet wieder. Ihre Parzellen sind gleich wie die der Häuser mit Satteldach längsrechteckig geschnitten und ebenso ca. 35x17m groß; einige sind auch ca. 45m lang. Die Häuser haben auch ähnliche Grundflächen, ca. 8,8x9,2m. Die Parzellengrößen weisen eine Fläche von ca. 800m² auf.

Planung des Typs

Es kann so wie bei Typ E2 wiederum gartenseitig erweitert werden. Dabei sollte das Walmdach über den Zubau gezogen werden. Das Gebäude verschmilzt zu einem Baukörper, Farb- und Materialwahl sollten dem Bestand entsprechen. Die Errichtung eines dritten Geschoßes ist aufgrund der Proportionen des Gebäudes auszuschließen. Das DG kann ausgebaut werden, wobei Gaupen ausgeschlossen sind und die Belichtung über Dachflächenfenster zu erfolgen hat. Ansonsten gelten dieselben Überlegungen wie bei Typ E1.



Verortung im Quartier Westbahngasse - Typ E3, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz



Einzelhaustyp Quartier Westbahngasse.



Bebauungsempfehlung - Einzelhaus Typ E3

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|------------------------|--|----------|-------------------|--------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 800 m ² | ca. 320 m ² | Bestand: 0,23-0,35 erlaubt: 0,30-0,40 | offen | folgt dem Bestand | 4m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| | 2- bis 2,5-geschoßig | Carport/Garage möglich | 2,5G: Gebäude verschmilzt zu 1 Baukörper, Farb- u. Materialwahl Bestand entsprechend |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Walmdach | Walmdach | Walmdach |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Dachflächenfenster | Gruppierung |
| | keine Gaupen | möglich | - |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: ¹ | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|-------------------------|-------------|--------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|---|------------------------------|
| | wie Bestand | kein Carport | max. 2 PKW-Abstellplätze möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

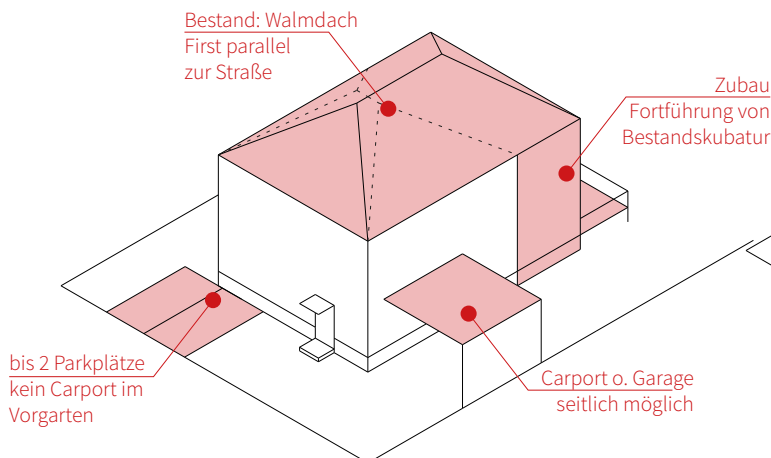
¹ Vorgarten: Vorgartenzone ist fortzuführen.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ² | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | Abstellplätze für max. 2 PKW (kein Carport/Garage) | möglich |
| | | Carport/Garage möglich ³ |

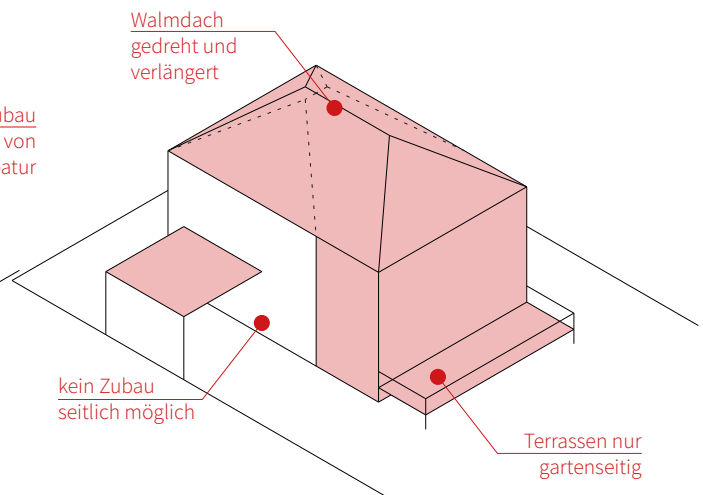
² Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

³ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

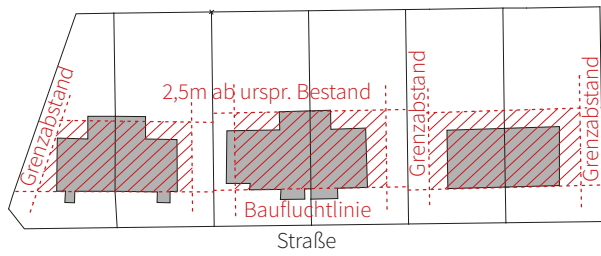


Ansicht gartenseitig



Doppelhaus Typ D1

1,5-geschoßiges Doppelhaus



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Einzelhäuser in gekuppelter Bauweise stehen auf Grundstücken mit ca. 400m² Fläche mit den Abmessungen von ca. 13x30m. Eine Ausnahme stellen die quadratischen Parzellen mit einer Fläche von ca. 300m² dar, die ca. 18x18m groß sind. Dieser Bebauungstyp ist auf den gesamten Gebietsbereich verteilt.

Planung des Typs

Die Verdichtungsmöglichkeiten sind gleich wie bei Typ E1. Der Zubau soll jedoch nur ca. 20m² pro Geschoß betragen und ist einseitig um ca. 0,5m versetzt auszuführen. Ansonsten gelten dieselben Überlegungen wie bei Typ E1.

→ Typ D2: Siehe R2



Verortung im Quartier Westbahngasse - Typ D1, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz



Doppelhaustyp Quartier Westbahngasse.

Bebauungsempfehlung - Doppelhaus Typ D1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|--|---|---|--|-----------|-------------------|---|---------------|
| längsrechteckig, Variante: quadratisch | ca. 400 m ² Variante: 300 m ² | ca. 160 m ² Variante: 120 m ² | Bestand: 0,24-0,39 erlaubt: 0,30-0,40 | gekuppelt | folgt dem Bestand | 4m (Variante: 2,5m) ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|--|---|---|
| | 1,5-geschoßig oder 2-geschoßig (Traufe um 1,5m anheben) | Carport/Garage möglich | 2-geschoßig mit 0,5m Versatz zum Bestand; Abhebung durch andere Farb- u. Materialwahl |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | 1,5G: Satteldach wie Bestand 2G: Satteldach Dachneigung 30° | Satteldach, traufständig Flachdach bei Garagen | alle; Flachdächer sind zu begrünen |
| Ausstattung DG: | Gauppen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupe | max. 1/2 der Traulänge | min. 1m von der Grundgrenze, oder gekuppelt mit Nachbargaupe |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung ¹ | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|---|------------------------------|
| | wie Bestand | kein Carport | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

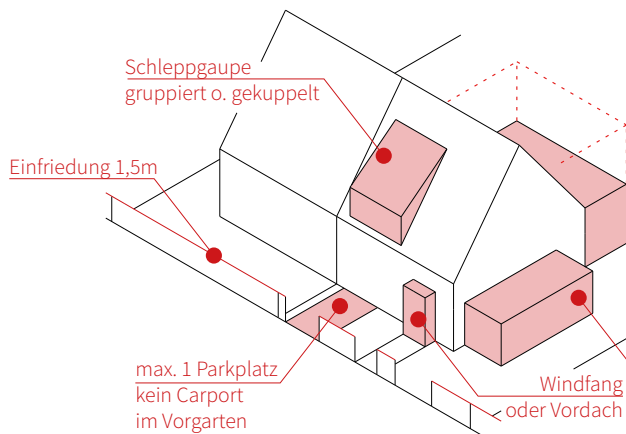
¹ Versiegelung im Vorgarten: Entsiegelung ist anzustreben.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ² | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | Abstellplatz für max. 1 PKW (kein Carport/Garage) | möglich |
| | | Carport/Garage möglich ³ |

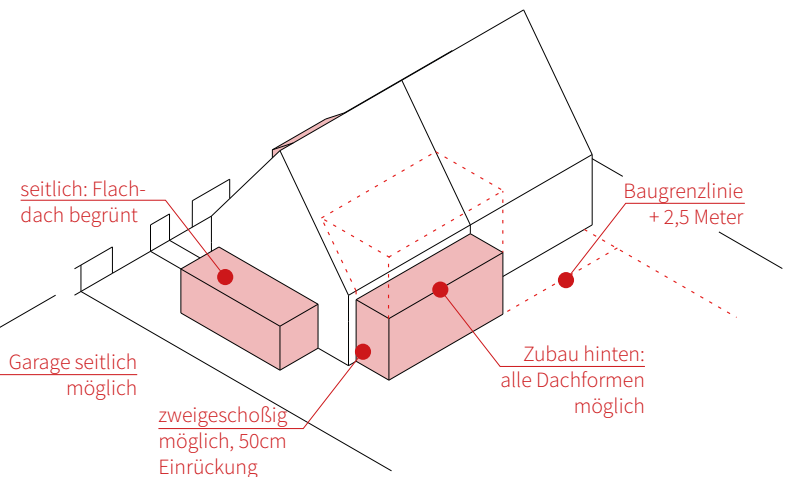
² Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

³ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



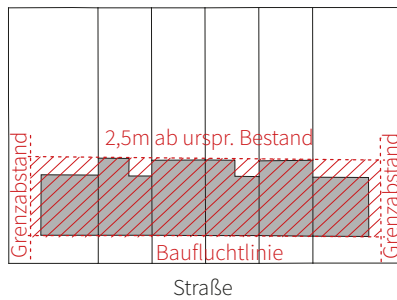
Ansicht gartenseitig



09 WESTBAHNGASSE

Reihenhaus Typ R1

1,5 geschosiges Reihenhaus auf Kleinparzelle



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die 1,5 geschosigen Reihenhäuser mit Satteldach stehen auf kleineren Parzellen von ca. 200-270m² Ausmaß, mit einer Länge von 36m und einer Breite von ca. 6m bzw. 7,5m. Sie befinden sich im gesamten Gebietsbereich wieder. Die Bebauungsdichte ist auf diesen Grundstücken meist durch den Ausbau des Dachgeschosses bereits überschritten.

Planung des Typs

Das Straßenbild wirkt sehr unruhig und überladen. Zielsetzung wäre hier eine Verbesserung und eine Beruhigung der Straßenansicht. Die Vorgärten werden, auf Grund der Beengtheit als Abstellflächen benutzt. Eine sehr steil abfallende Garagenzufahrt in das Untergeschoß verkleinert den ohnehin schon sehr begrenzten Vorplatz. Die geplanten Flächen sollten in begrünte, unversiegelte Flächen zurückverwandelt, die Aufgänge möglichst in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild wiederhergestellt werden.



Verortung im Quartier Westbahngasse - Typ R1, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz



Reihenhaustyp Quartier Westbahngasse.



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|--|---|--|------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 200m ² - 270 m ² | ca. 80m ² - 120 m ² | Bestand: 0,35-0,68 erlaubt: 0,30-0,40 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem Bestand | 2,5m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|---|---------------------------------------|---|
| | 1,5-geschoßig | Carport/Garage möglich | eingeschoßig |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, traufständig, Dachneigung wie Bestand | Flachdach | alle; Flachdächer sind zu begrünen |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupe | max. 1/2 der Trauflänge | min. 1m von der Grundgrenze, gruppieren |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung ¹ | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------|--|----------------------------|-----------|--|--------------------------------------|
| | wie Bestand | kein Carport | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich ² | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | Vordach über Eingangsbereich möglich |

¹ Versiegelung im Vorgarten: Entsiegelung ist anzustreben.

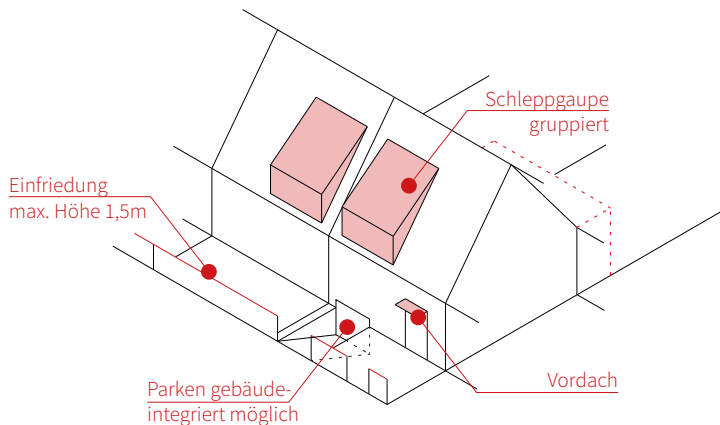
² Abstellplätze im Vorgarten: Nur bei entsprechender Vorgartentiefe.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | Abstellplatz für max. 1 PKW (kein Carport) | möglich, alte Garagenabfahrt kann verändert werden |
| | seitl. bis Grenzabstand | |
| | bei Eckparzellen: Carport/Garage möglich ⁴ | |

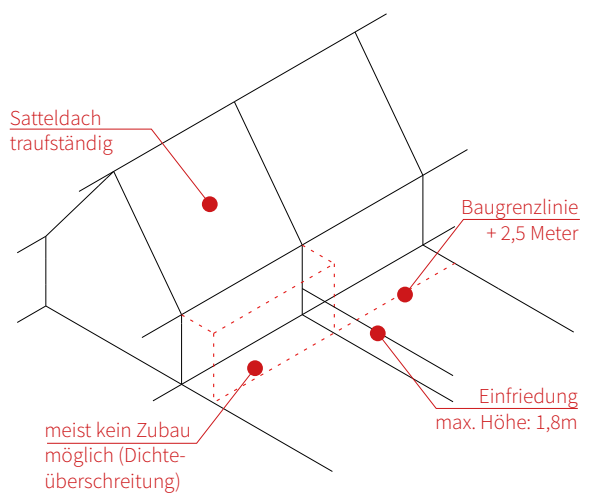
³ Parkierung - Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

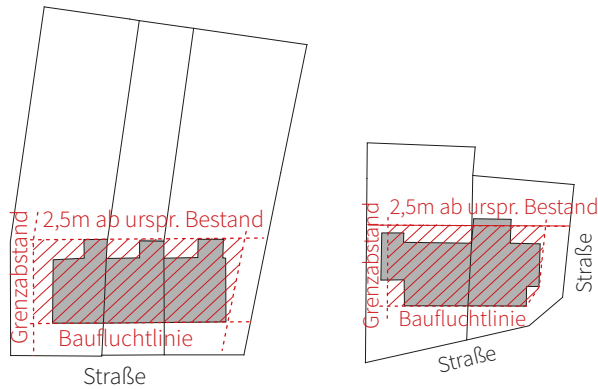


Ansicht gartenseitig



Reihenhaus Typ R2 und D2

Zweigeschoßiges Reihenhaus (R2)
Zweigeschoßiges Doppelhaus (D2)



Verbandsskizze, M 1:1000

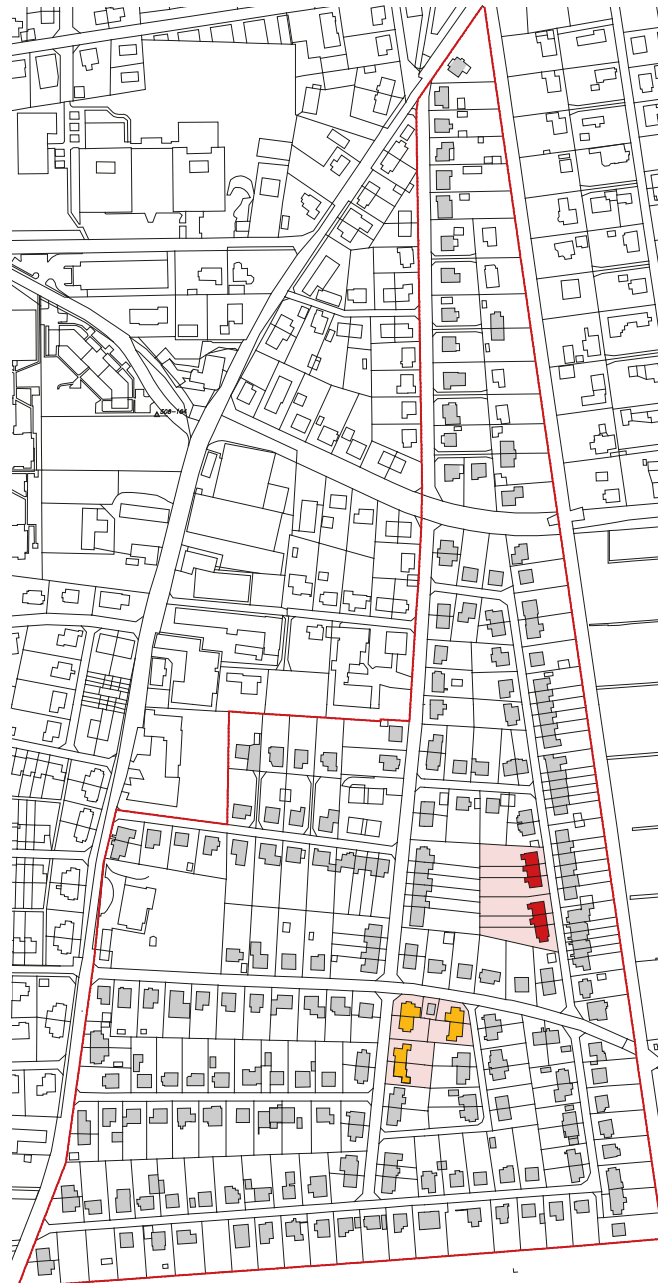
Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Reihenhäuser stehen auf größeren Parzellen von ca. 400-500m² Ausmaß. Die Breite der Parzellen beträgt 8-10,5m; die Länge ca. 40-43m. Die Reihenhäuser sind 2-geschoßig und haben ein Satteldach mit einer Neigung von 30°. Auf diesen Parzellen gibt es die Möglichkeit von gartenseitigen, 2-geschoßigen Zubauten über die gesamte Gebäudebreite, da die Dichte teilweise noch nicht vollständig ausgenutzt ist. Ein größerer Zubau ist aufgrund der Beengtheit und Nähe zu den Nachbarn dennoch nicht möglich. Bei den Eckreihenhäusern sind die Zubauten um ca. 50cm nach innen versetzt zu errichten. Das Doppelhaus ist von den Maßen her gleich wie das Reihenhaus 2G (Typ R2) und kommt in der Glesingerstraße sowie Simonygasse Ecke Trattfelderstraße vor.

Planung des Typs

Die Bebauungsdichte kann wiederum durch einen zweigeschoßigen, gartenseitigen Zubau über die gesamte Gebäudebreite, bei den Ecktypen um ca. 0,5m versetzt und ca. 20m² pro Geschoß erhöht werden. Ein größerer Zubau ist aufgrund der Beengtheit und Nähe zu den Nachbarn nicht möglich.



Verortung im Quartier Westbahng. - Typ R2/D2, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

■ Typ R2
■ Typ D2



Reihenhaustyp Quartier Westbahngasse.

Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R2 und D2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|---|---|--|------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 320 m ² - 600 m ² | ca. 130 m ² - 240 m ² | Bestand: 0,26-0,46 erlaubt: 0,30-0,40 | geschlossen, Eckparzelle gekuppelt | folgt dem Bestand | 2,5m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|---|---------------------------------------|--|
| | 2-geschoßig | Carport/Garage möglich | 2-geschoßig; auf Eckparzellen mit 0,5m Versatz zum Bestand |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, traufständig, Dachneigung 30° | Flachdach | alle; Flachdächer sind zu begrünen |
| Ausstattung DG: | Dachflächenfenster | Länge | Gruppierung |
| | möglich | - | - |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung ¹ | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------|--|----------------------------|-----------|--|--------------------------------------|
| | wie Bestand | kein Carport | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich ² | min. 1/3 ist zu bepflanzen | erwünscht | max Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | Vordach über Eingangsbereich möglich |

¹ Versiegelung im Vorgarten: Entsigelung ist anzustreben.

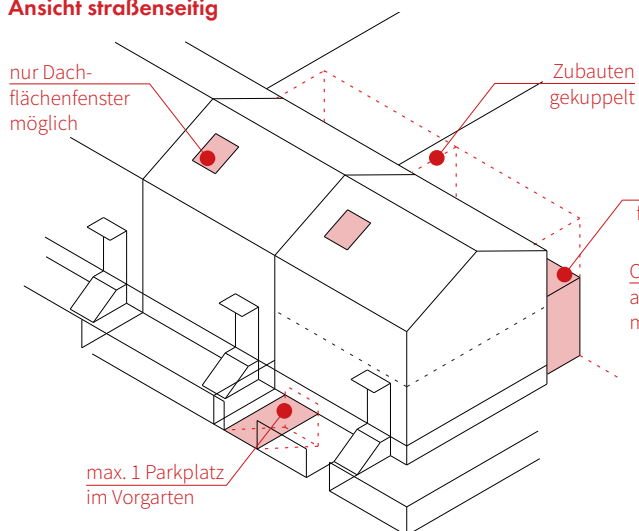
² Abstellplätze im Vorgarten: Nur bei entsprechender Vorgartentiefe.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | 1 PKW-Abstellplatz, kein Carport | möglich, alte Garagenabfahrt kann verändert werden |
| | bei Eckparzellen: Carport/Garage möglich ⁴ | |

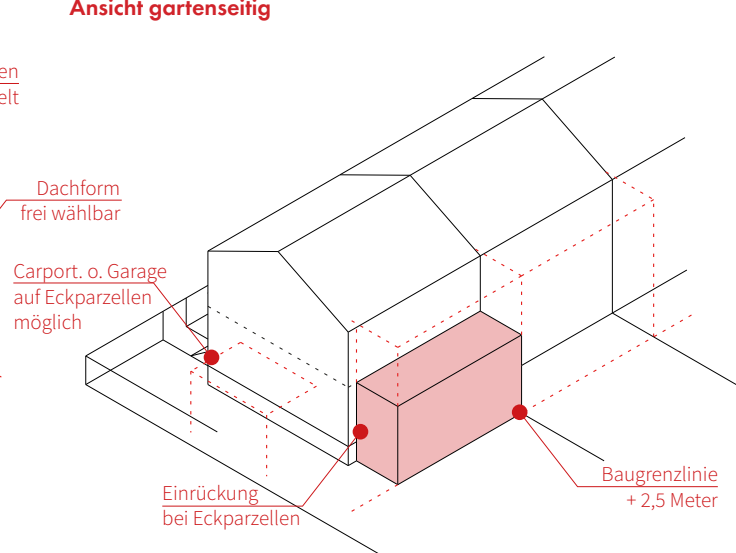
³ Parkierung - Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Grottenhofstraße 10
XV. Weitzelsdorf
XVI. Straßgang

Grottenhofstraße



Stid-Ost-Siedler-Straße

Wittulaweg

Pittoniweg

Zerlacherweg

Puschweg

Haferfeldweg

Grevenberggasse

Wittulaweg

Zerlacherweg

Puschweg

Karl-Etzel-Weg

10 Grottenhofstraße

ERSTELLT
MAY 2020

MASSTAB
1:1000

NORDEN

LEGENDE

- Freifläche
- Vorgartenzone
- Gebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Baugrenzlinie
- Baufluchtlinie
- Gebietsgrenze

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete im 1.0 RLB (idgf)

10.1 Analyse der Plangrundlagen

10.1.1 Stadtentwicklungskonzept

Laut Stadtentwicklungskonzept liegt das Gebiet innerhalb der Kernstadt ohne Nutzungsbeschränkungen sowie teilweise in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung. Der nördliche Teil bis zur Bezirksgrenze ist als **Wohngebiet geringer Dichte** gemäß §15 STEK und der südliche Teil als **Wohngebiet mittlerer Dichte** gemäß §14 STEK ausgewiesen.

10.1.2 Räumliches Leitbild

Das Gebiet ist dem Bereichstyp 8 **“Kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels”** zugeordnet und liegt in dem **Teilraum 11** (Straßgang Nord - Kärntnerstraße). Laut Stadtmorphologie wird der Siedlungsbereich als kleinteilig strukturiertes Gebiet außerhalb des Grüngürtels und verdichteter Flachbau (Reihenhäuser) beschrieben. Für diesen Bereichstyp gelten folgende Festlegungen: Die maximale Geschoszahl ist auf max. 1-3 Geschosse begrenzt. Die Bebauungsweise ist offen, gekuppelt und geschlossen. Die Lage der Bebauung zur Straße ist abgerückt und straßenbegleitend. Allenfalls sind bestehende zusammenhängende Grünflächen zu erhalten; Einfriedungen sind max. 1,50-1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig auszubilden, abschottende flächige Elemente sind dabei auszuschließen. Die zulässige Form der Parkierung ist ins Gebäude integriert sowie in freier Aufstellung im Nahebereich der Straße, allenfalls unter Beachtung der charakteristischen Vorgartenzone. Der durchgrünte Charakter ist zu erhalten; allenfalls sind Gebäudefluchten aufzunehmen. Es gilt der Ausschluss von offenen Erschließungen.

10.1.3 Flächenwidmungsplan

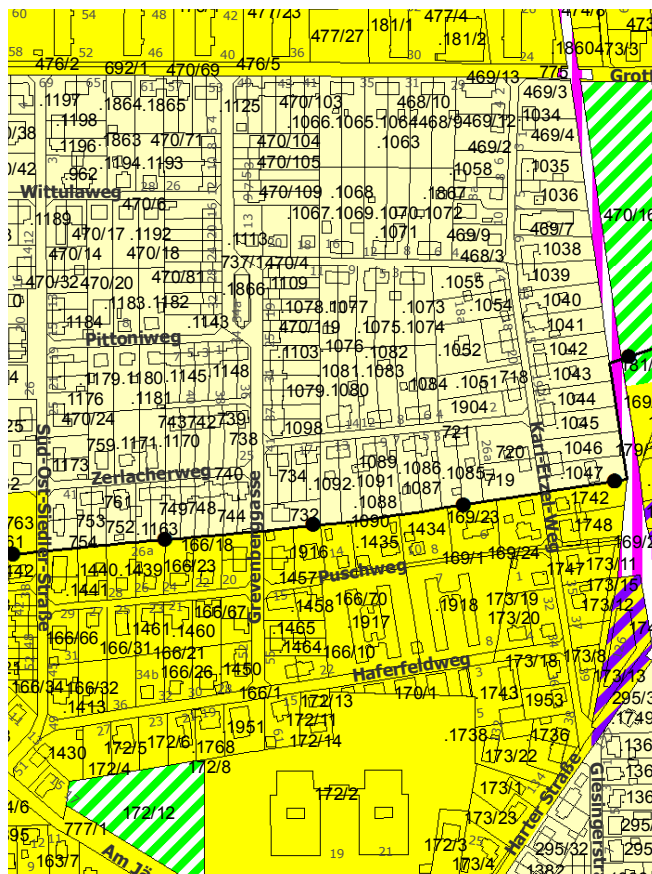
Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Gebiet im Norden als **Reines Wohngebiet** mit einer **Bebauungsdichte von 0,3-0,4** ausgewiesen. Im Süden befindet sich ein **Allgemeines Wohngebiet** mit der **Dichte 0,3-0,6**. Laut Verkehrslärmkataster gibt es eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch die Grottenhofstraße und eine mittlere Beeinträchtigung durch den Karl-Etzel-Weg und die Süd-Ost-Siedler-Straße. Zudem ist eine stärkere Lärmbelastung entlang der Graz-Köflach Bahn gegeben, wo die Privatgärten unmittelbar an die Bahntrasse angrenzen.

10.1.4 Raumheizung und kommunales Energiekonzept

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Beschränkungszone für die Raumheizung und liegt im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

10.1.5 Kleinräumige Umgebung

In Richtung Norden bildet die Ost-West geführte Grottenhofstraße den Abschluss des Siedlungsgebietes, wo nördlich davon überwiegend 8-geschoßige Wohnbauten der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts stehen. Im Osten verläuft die Bahntrasse der Graz-Köflacher Bahn, die von Norden nach Süden reichend eine markante Trennlinie darstellt. Im Westen wird der Siedlungsbereich von dem Gewerbegebiet entlang der Straßanger Straße begrenzt, das von einer deutlich großflächigen Bebauungsstruktur geprägt wird. In südlicher Richtung stellen die Volks- und Hauptschule am Unteren Bründlweg sowie die Geschosswohnbauten zwischen dem Haferfeldweg und dem Puschweg eine entsprechende Abgrenzung dar.



Stadtentwicklungskonzept

Legende (Auszug):

- Wohngebiet mittlerer Dichte § 14
- Wohngebiet geringer Dichte § 15
- Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte
- Eignungszone §7 Freizeit, Sport, Ökologie
- Bahnanlage

Ausschnitt aus 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

M: 1:5000

Quelle: Stadt Graz

10.2 Einheitliches Gestaltungsprinzip

10.2.1 Vorherrschende Bebauungsweise

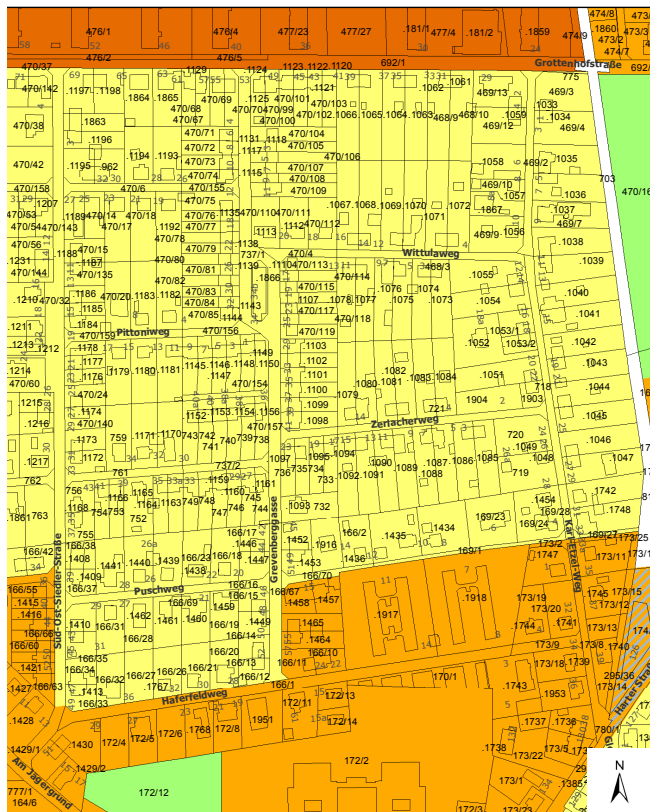
Die Parzellen sind überwiegend längsrechteckig geschnitten. Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 300m² (Reihenhäuser) bis ca. 1000m² (freistehende Einzelhäuser). Die Häuser wurden ab 1952 in drei Abschnitten von drei unterschiedlichen Genossenschaften errichtet, wobei die Reihenhäuser in der Grevenberggasse zu den am spätesten, ab den 1960er Jahren errichteten Häusern gehören. Die einzelnen Typen weisen gruppenweise eine ursprünglich einheitliche Bauflucht und eine identische Vorgartenzone auf, die relativ gut erhalten und für das Gebiet charakteristisch sind. Die Bauflucht verläuft meist ca. 4-5m parallel zur vorderen Grundgrenze. In der Grevenberggasse gibt es jedoch auch tiefere Vorgartenzonen. Die Häuser stehen vorwiegend im vorderen Bereich der Parzelle. Die Dächer sind großteils Satteldächer (ca. 45° Dachneigung) mit dem First parallel zum Straßenverlauf.

10.2.2 Bestehende freiraumplanerische Qualitäten

Die Vorgärten der Häuser mit 4-5m Tiefe wurden teilweise planiert und als PKW-Abstellflächen adaptiert. Auch zusätzliche Flugdächer und Garagen wurden in der Vorgartenzone errichtet. Die Einfriedungen entlang der Vorgärten sind überwiegend als unter 1,5m hohe, blickdurchlässige Zäune ausgebildet. Bei den 1,5-geschoßigen Reihenhäusern gibt es manchmal überhaupt keine Einfriedungen. Manche Vorgärten sind mit Hecken zum Straßenraum hin abgegrenzt. Im hinteren Bereich der Parzellen dominieren zusammenhängende, bauplatzübergreifende Grünräume. Im gesamten Gebiet sind bis auf die Verkehrsflächen keine öffentlichen Freiräume vorhanden. In der Mitte des Gebiets (Grevenberggasse) befindet sich ein ehemals gewerblich genutztes, eingeschößiges Objekt, anstelle dessen die Errichtung von Reihenhäusern angedacht ist.

10.2.3 Planung des Gebiets

Die derzeitige Dichte bewegt sich im Gebiet derzeit zwischen 0,1 bei Doppelhäusern auf Großparzellen und 0,44 bei Reihenhäusern. Damit gibt es bei fast allen Parzellen Dichterreserven. Um die Einheitlichkeit des Gebietes zu erhalten bzw. wiederherzustellen, wird vermieden die möglichen Zubauten durch eine straßenseitige Aufstockung auf der Parzelle unterzubringen. Stattdessen wird ermöglicht, Bauvolumina direkt anschließend an die straßenseitige Bebauung zu errichten. Lediglich bei den freistehenden, eingeschößigen Einzelhäusern sowie im südlichen Teil (Dichte 0,6) bei den Doppelhäusern (gartenseitig) wird eine Zweigeschoßigkeit ermöglicht. Durch die höhere Dichte im südlichen Teil und teilweise sehr große Grundstücke (ca. 1000m²), besteht hier auch die Möglichkeit dreigeschoßige Mehrparteien-Wohnhäuser zu errichten. Ansonsten gelten die gleichen Überlegungen wie für das Gebiet Westbahngasse: Die Bauweise in Form einer Abfolge von geschlossener, offener und gekuppelter Bauweise wird fortgeführt. Die Baufluchtlinien ergeben sich aus dem Bestand, die Baugrenzl意思 aus Bestand, Dichte und Grundstücksgröße sowie aus der Forderung die typische Bebauung zu erhalten und Parzellen übergreifende Grünräume nicht zu zerstören. Die Vorgartenzone ist von Bebauung freizuhalten (ausgenommen Windfänge). Bei allen Bauten hinter und seitlich von den Häusern sind die Gebäudeabstände, Grenzabstände und Baugrenzl意思 einzuhalten. Die Dachform und Farbe ist dem Bestand anzupassen, daher sind die Dächer straßenseitig als Satteldächer mit dem First parallel zur Straße auszubilden. Ausnahmen davon sind Einzelhäuser, die im Gegensatz zum Gebiet Westbahnstraße alle Dachformen aufweisen dürfen. Gaupen können als Schleppgaupen im Ausmaß von max. 1/2 der Trauflänge ausgebildet werden. Die Farbgebung ist bei Um- und Neubauten aus dem vorhandenen Farbspektrum zu wählen. Flachdächer sind zu begrünen. Terrassen sind bei allen Typen im Hintergarten möglich, bei Einzelhäusern auch seitlich. Austrittsgaupen sind im gleichen Material wie die Dachdeckung herzustellen.



Bereichstypenplan

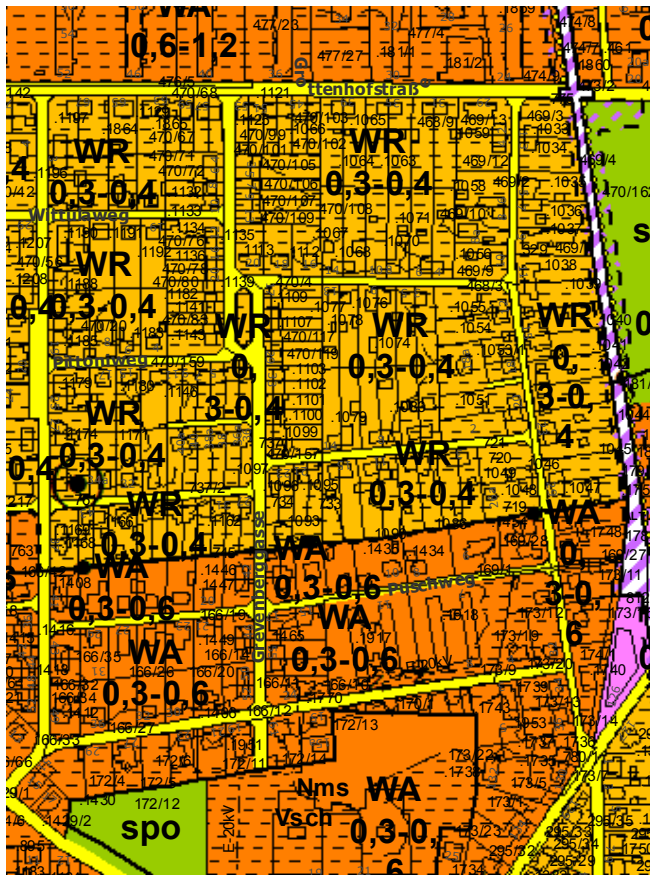
Legende (Auszug):

- Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- Geschoßbau
- Eignungszonen
- Wohnanlagen und verdichteter Flachbau / Betriebsgebiete

Ausschnitt aus 1.0 Räumliches Leitbild (idgF),
Bereichstypenplan

M: 1:5000

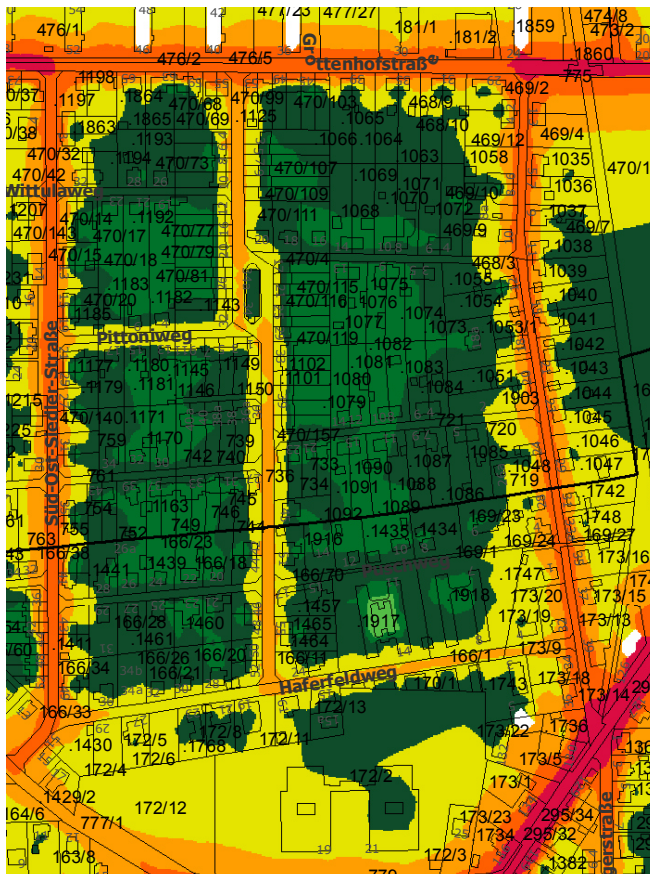
Quelle: Stadt Graz



- Flächenwidmung
 Legende (Auszug):
- Reines Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Verkehrsfläche
 - Sportzwecke
 - Bahntrasse

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
 Flächenwidmung.

M: 1:5000
 Quelle: Stadt Graz



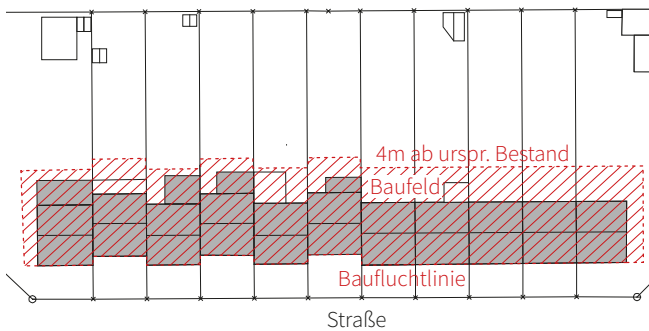
- Verkehrslärm - Straßenverkehr nachts
 Legende:
- 30-35db
 - 35-39db
 - 39-44db
 - 44-49db
 - 49-54db
 - 54-59db
 - 59-64db
 - 64-69db

Ausschnitt aus 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF),
 Verkehrslärmkataster Straße

M: 1:5000
 Quelle: Stadt Graz

Reihenhaus Typ R1

Reihenhaus mit schmalen Vorgarten



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Grottenhofstraße - Typ R1, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Reihenhäuser mit schmalen Vorgarten kommen entlang der Grevenberggasse vor und können als gebietstypisch für dieses Gebiet bezeichnet werden. Die Parzellen sind 40m tief und 7,5m breit. Die Häuser weisen eine Grundfläche von 7,5x9m auf. Die Vorgärten sind zwischen 4,5m und 6m tief. Die Parzellengröße weist eine Fläche von 300m² auf.

Planung des Typs

Bei diesem Typ soll die straßenseitige Ansicht nicht verändert werden. D.h. die Dachform soll auch bei Neubau ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und ähnlicher Farbe sein. Gaupen sind als SchlepPGAUPEN auszubilden, mindestens 1m von der Grundgrenze zu errichten und zu gruppieren. Hinter dem Haus kann durch einen eingeschossigen Zubau mit einer Tiefe von bis zu 4m die Wohnebene vergrößert werden. Die Dachform ist hier frei wählbar, nachdem die Hinterseite von der Straßenseite aus nicht einsehbar ist. Flachdächer sind zu begrünen. Im Vorgarten dürfen, um das einheitliche Straßenbild zu erhalten, bzw. wiederherzustellen, keine Carports errichtet werden. Auf den Eckparzellen ist die Errichtung eines Carports unter Einhaltung der Vorgartenzone bis zur Baugrenzlinie möglich.



Reihenhaustyp Grevenberggasse



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|-----------------------|------------------------|--|---|-------------------|-----------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 300m ² | ca. 120 m ² | Bestand: 0,17-0,32 erlaubt: 0,30-0,40 | geschlossen, bei Eckparzellen gekuppelt | folgt dem Bestand | 4m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| | 1,5-geschoßig | 1,5-geschoßig (betrifft Eckparzellen) | ingeschoßig |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, traufständig | Satteldach, traufständig | alle; Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen Terrassen) |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupe | max. 1/2 der Trauflänge | min. 1m von der Grundgrenze, gruppieren |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung ¹ | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|-------------------------------|---|-------------------------------|-----------|---|---|
| | wie Bestand | keine weiteren Carports | max. 1 PKW- Abstellplatz möglich ² | min. 1/3 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | Vordach über Eingangsbereich möglich |

¹ Versiegelung im Vorgarten: Entsiegelung ist anzustreben.

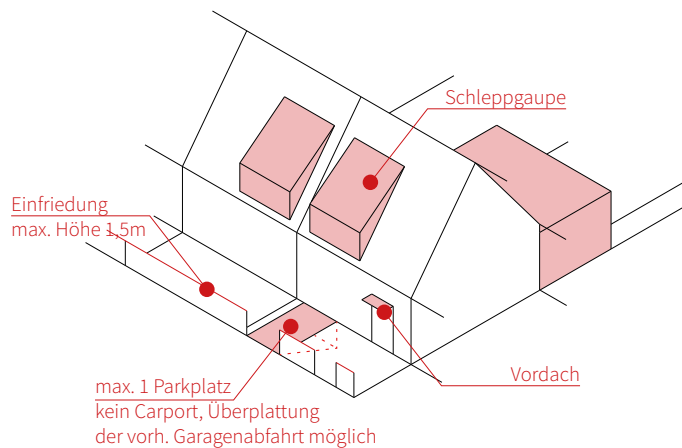
² Abstellplätze im Vorgarten: Nur bei entsprechender Vorgartentiefe.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|---|---|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | max. 1 PKW-Abstellplatz, kein Carport | möglich, alte Garagenabfahrt kann verändert werden |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | bei Eckparzellen: Carport/Garage möglich ⁴ |

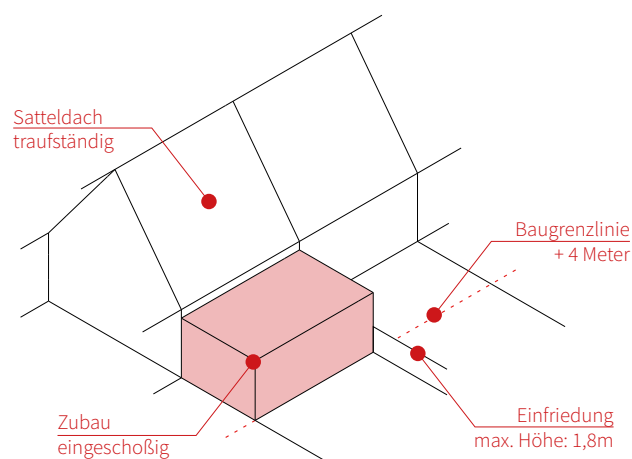
³ Parkierung - Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

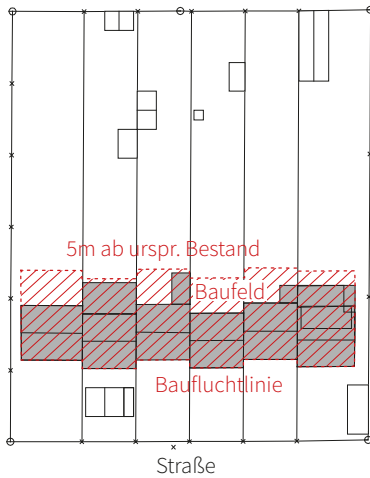


Ansicht gartenseitig



Reihenhaus Typ R2

Reihenhaus mit tiefem Vorgarten



Verbandskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Grottenhofstraße - Typ R2, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Die Reihenhäuser mit tiefem Vorgarten liegen auf der nördlichen Ostseite der Grevenberggasse und stehen auf 60m tiefen Parzellen. Die Häuser haben die gleichen Dimensionen wie der Typ R1, sind aber von der Straße weiter abgerückt, wodurch ein sehr tiefer Vorgarten von 10-11,5m entsteht. Die Parzellengröße weist eine Fläche von 450m² auf. Bei den Reihenhäusern mit tieferen Vorgärten gibt es Abfahrten in Garagen im Kellergeschoß. Ebenso gibt es einige Parkplätze in den Vorgärten.

Planung des Typs

Bei diesem Typ kann hinter dem Haus ein Zubau mit einer Tiefe von 5m errichtet werden um das Wohngeschoß zu vergrößern. Es besteht die Möglichkeit, bei Einverständnis mit dem Nachbarn auch ein zweites Geschöß zu errichten. Die Dachform ist frei wählbar, Flachdächer sind zu begrünen. Die Vorgartenzone ist freizuhalten, bei Eckparzellen sind auch Carports bis zur Baugrenzlinie möglich. Die straßenseitige Dachform ist beizubehalten, bei Neueindeckung ist eine ähnliche Dachfarbe zu wählen. Gaupen sind als SchlepPGAUPEN mit mindestens 1m Abstand zur Grundgrenze auszubilden und zu gruppieren.



Reihenhaustyp Grevenberggasse



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|-----------------------|------------------------|--|---|-------------------|-----------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 450m ² | ca. 180 m ² | Bestand: 0,16-0,19 erlaubt: 0,30-0,40 | geschlossen, bei Eckparzellen gekuppelt | folgt dem Bestand | 5m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| | 1,5-geschoßig | 1,5-geschoßig (betrifft Eckparzellen) | eingeschoßig (zweigeschoßig in Absprache mit Nachbarn) |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, traufständig | Satteldach, traufständig | alle; Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen Terrassen) |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupe | max. 1/2 der Trauflänge | min. 1m von der Grundgrenze, gruppieren |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carpots | Versiegelung ¹ | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------|---|-------------------------------|-----------|---|---|
| | wie Bestand | kein Carport | max. 1 PKW- Abstellplatz möglich ² | min. 1/3 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | Vordach über Eingangsbereich möglich |

¹ Versiegelung im Vorgarten: Entsiegelung ist anzustreben.

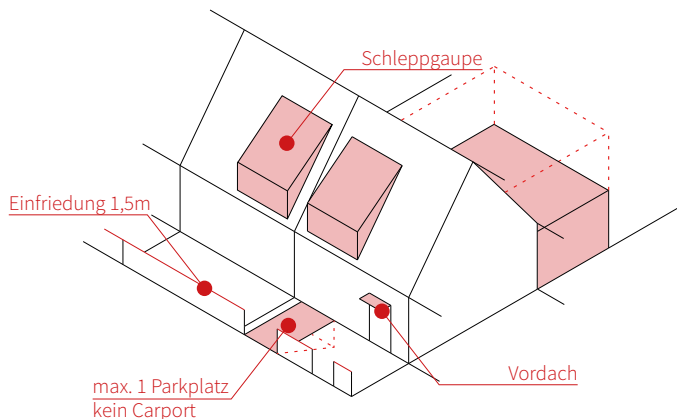
² Abstellplätze im Vorgarten: Nur bei entsprechender Vorgartentiefe.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | 1 PKW-Abstellplatz, kein Carport | möglich, alte Garagenabfahrt kann verändert werden |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | bei Eckparzellen: Carport/Garage möglich ⁴ |

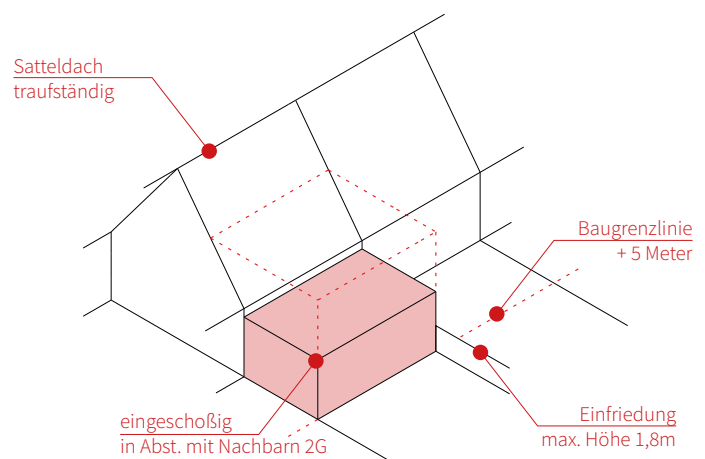
³ Parkierung - Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

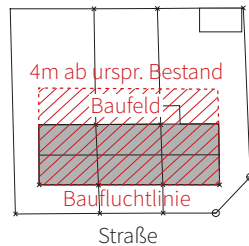


Ansicht gartenseitig



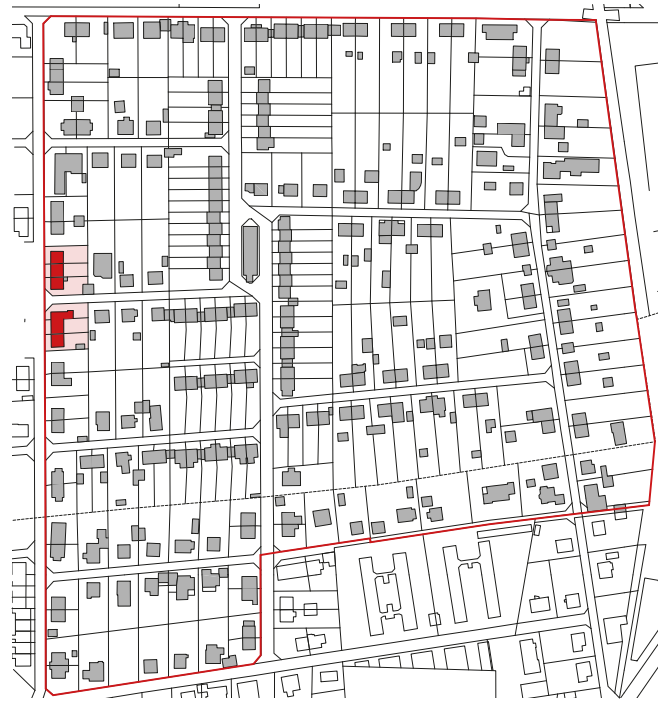
Reihenhaus Typ R3

Reihenhaus auf Kleinparzelle



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Grottenhofstraße - Typ R3, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Diese Reihenhäuser kommen lediglich an der Süd-Ost-Siedler-Straße in Form von 2 Dreierreihen vor, wodurch sich nur 2 reguläre Reihenhäuser und 4 "Ausnahmen" auf den Eckparzellen ergeben, die 26,5m tief und 11,5 bzw. 12m breit sind. Die Eckparzellen sind 26,5m tief und 11,5 bzw. 12m breit. Die Reihenhäuser in der Mitte stehen auf Parzellen mit 26,5m Tiefe und 8m Breite und verfügen somit nur über eine Parzellengröße von 250m². Die einzelnen Häuser haben eine Grundflächen von 8 x 9m.

Planung des Typs

Bei diesem Typ soll die straßenseitige Ansicht nicht verändert werden. D.h. die Dachform soll auch bei Neubau ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und ähnlicher Farbe sein. Gaupen sind als SchlepPGAUPEN auszubilden, mindestens 1m von der Grundgrenze zu errichten und zu gruppieren. Hinter dem Haus kann durch einen eingeschossigen Zubau mit einer Tiefe von bis zu 4m die Wohnebene vergrößert werden. Die Dachform ist hier frei wählbar, nachdem die Hinterseite von der Straßenseite aus nicht einsehbar ist. Flachdächer sind zu begrünen. Im Vorgarten dürfen, um das einheitliche Straßenbild zu erhalten, bzw. wiederherzustellen, keine Carports errichtet werden. Auf den Eckparzellen ist die Errichtung eines Carports unter Einhaltung der Vorgartenzone bis zur Baugrenzlinie möglich.



Reihenhaustyp Süd-Ost-Siedler Straße



Bebauungsempfehlung - Reihenhaus Typ R3

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|-----------------------|------------------------|--|---|-------------------|--------------------------|--------------------|
| längsrechteckig | ca. 255m ² | ca. 102 m ² | Bestand: 0,30-0,44 erlaubt: 0,30-0,40 | geschlossen, bei Eckparzellen gekuppelt | folgt dem Bestand | 4m ab dem urspr. Bestand | an Straße anbaubar |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| | 1,5-geschoßig | 1,5-geschoßig (betrifft Eckparzellen) | eingeschoßig |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, traufständig | Satteldach, traufständig | alle; Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen Terrassen) |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupen | max. 1/2 der Trauflänge | min. 1m von der Grundgrenze, gruppieren |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carpots | Versiegelung ¹ | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------|--|----------------------------|-----------|---|--------------------------------------|
| | wie Bestand | kein Carport | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich ² | min. 1/3 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | Vordach über Eingangsbereich möglich |

¹ Versiegelung im Vorgarten: Entsiegelung ist anzustreben.

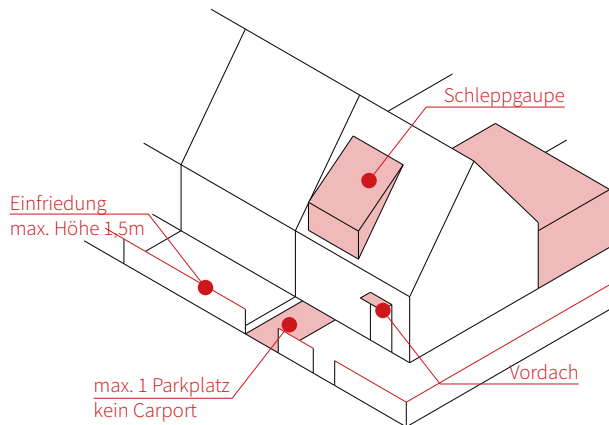
² Abstellplätze im Vorgarten: Nur bei entsprechender Vorgartentiefe.

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ³ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | 1 PKW-Abstellplatz, kein Carport | möglich, alte Garagenabfahrt kann verändert werden |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | bei Eckparzellen: Carport/Garage möglich ⁴ |

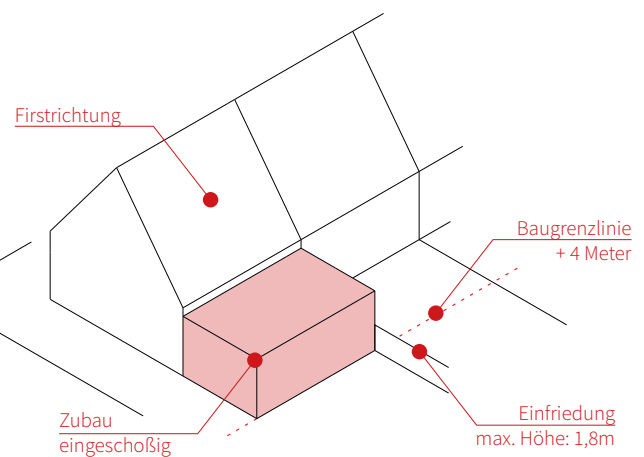
³ Parkierung - Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

⁴ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

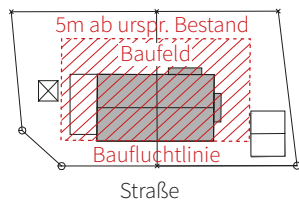


Ansicht gartenseitig



Doppelhaus Typ D1

Doppelhaus auf Kleinstparzelle



Verbandskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Grottenhofstraße - Typ D1, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Doppelhäuser auf Kleinst-Parzellen finden sich entlang der Süd-Ost-Siedler-Straße sowie im südlichen Teil der Grevenberggasse und einmal in der Mitte des Karl-Etzel-Wegs wieder. Sie stehen meist auf quadratischen Parzellen, wobei die Fläche ähnlich groß ist wie bei Doppelhäusern auf Kleinparzellen, nämlich 390-450m².

Planung des Typs

Bei diesem Typ soll ebenfalls die straßenseitige Einheitlichkeit erhalten bleiben, die durch die Dachform wesentlich charakterisiert ist. Hinter dem Bestandshaus besteht die Möglichkeit eines eingeschößigen Zubaus mit einer Tiefe von bis zu 5m, um das Wohngeschoß zu vergrößern. Für die Dächer gilt ebenso wie bei den Reihenhäusern: Straßenseitig ist das Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen indem Dachform (Satteldach), Neigung und Farbe dem Bestand entsprechend übernommen werden (gilt auch bei seitlichen Zubauten bis zum Grenzabstand lt. Baugesetz). Bei Doppelhäusern dieses Typs im südlichen Teil des Gebiets (Dichte 0,6) kann in Absprache mit dem Nachbarn sowohl straßenseitig als auch gartenseitig ein zweites Geschoß errichtet werden. Dabei muss straßenseitig eine andere Dachneigung (ca. 30°) gewählt werden, gartenseitig sind alle Dachformen möglich, Flachdächer sind zu begrünen.



Doppelhaustyp Grevenberggasse (l.) und Süd-Ost-Siedler-Straße (r.)

Bebauungsempfehlung - Doppelhaus Typ D1

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebauungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|---|--|-----------|-------------------|--------------------------|--------------------|
| längsrechteckig | ca. 390 m ² | ca. 156 m ² - 234 m ² | Bestand: 0,15 - 0,60 erlaubt: 0,30 - 0,40 bzw. 0,30 - 0,60 | gekuppelt | folgt dem Bestand | 5m ab dem urspr. Bestand | an Straße anbaubar |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|--|---|---|
| | Dichte 0,40: 1,5-geschoßig Dichte 0,60: 2-geschoßig | 1,5-geschoßig | Dichte 0,40: eingeschösig Dichte 0,60: 2-geschoßig in Absprache mit Nachbarn |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, traufständig | Satteldach, traufständig Ausnahme: Garagen | alle; Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen Terrassen) |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupen | max. 1/2 der Trauflänge | min. 1m von der Grundgrenze, gruppieren oder gekuppelt mit Nachbargaupe |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|---|------------------------------|
| | wie Bestand | min. 1m von Straße | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | 1 PKW (Abstellplatz oder Carport) | möglich |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | Carport/Garage möglich ² |

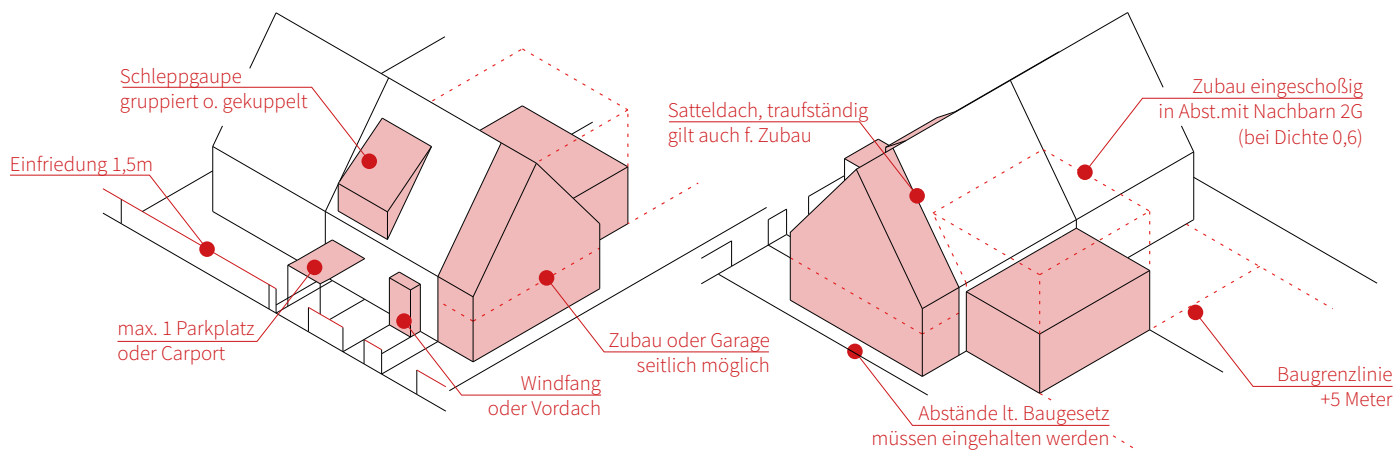
¹ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.

Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

² Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

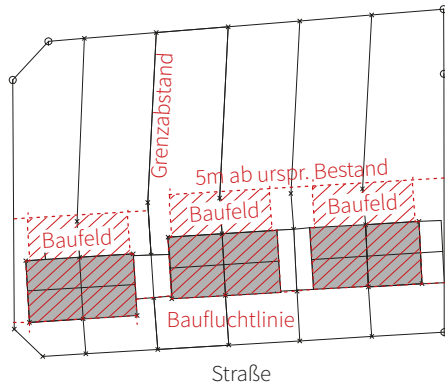
Ansicht straßenseitig

Ansicht gartenseitig



Doppelhaus Typ D2

Doppelhaus auf Kleinparzelle



Verbandskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Grottenhofstraße - Typ D2, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Doppelhäuser auf Kleinparzellen befinden sich am Pittoniweg, Zerlacherweg und in der Grevenberggasse entlang der Sackgasse (Adresse Grevenberggasse). Diese Doppelhäuser sind in gekuppelter Bauweise errichtet, als verbindendes Element wurden allerdings zwischen den Häusern Garagen und andere Zubauten errichtet, die großteils ebenfalls dichterelevant sind. Es gibt hier also straßenseitig in der Erdgeschoßzone eine geschlossene Bauweise, im OG sind die Häuser gekuppelt. Die Parzellengröße hat die Abmessungen von 9 x 40m und umfasst somit eine Fläche von 360m². Die Doppelhäuser haben eine Grundfläche von 7,5 x 9m.

Planung des Typs

Die Planung dieses Typs entspricht dem Typ D1, außer, dass dieser Typ nur im Bereich mit der Dichte 0,4 anzutreffen ist und daher die Möglichkeit entfällt zweigeschoßig anzubauen.



Doppelhaustyp Grevenberggasse



Bebauungsempfehlung - Doppelhaus Typ D2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|------------------------|------------------------|--|-----------|-------------------|--------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 430 m ² | ca. 172 m ² | Bestand: 0,27 - 0,30 erlaubt: 0,30 - 0,40 | gekuppelt | folgt dem Bestand | 5m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| | 1,5-geschoßig | 1,5-geschoßig | eingeschoßig |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, traufständig | Flachdach | alle; Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen Terrassen) |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgaupen | max. 1/2 der Trauflänge | min. 1m von der Grundgrenze, gruppieren oder gekuppelt mit Nachbargaupe |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|---|------------------------------|
| | wie Bestand | min. 1m von Straße | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

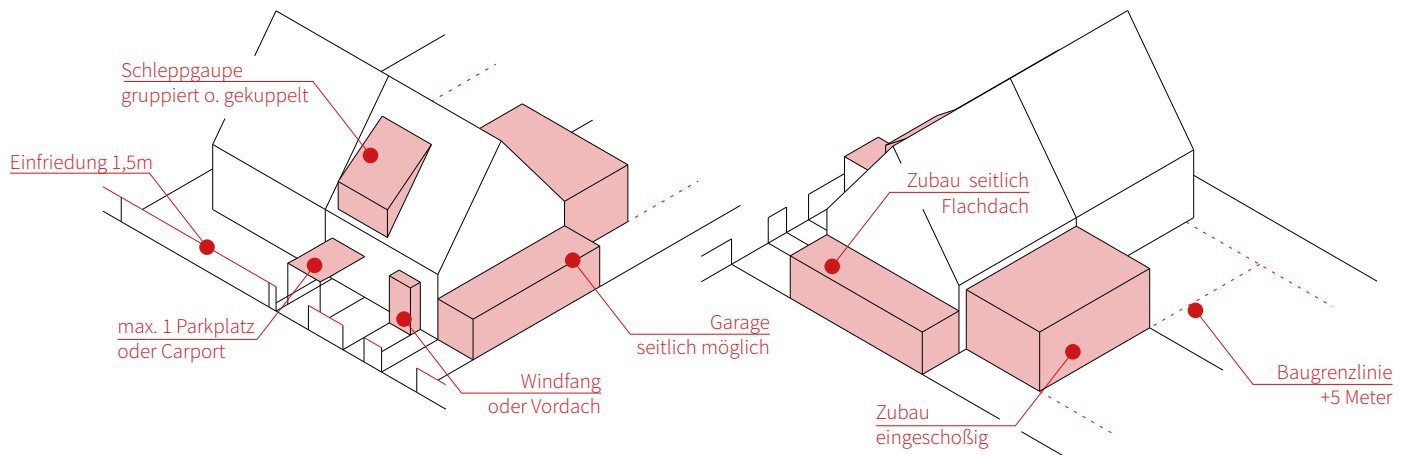
| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | 1 PKW (Abstellplatz oder Carport) | möglich |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | Carport/Garage möglich ² |

¹ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

² Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig

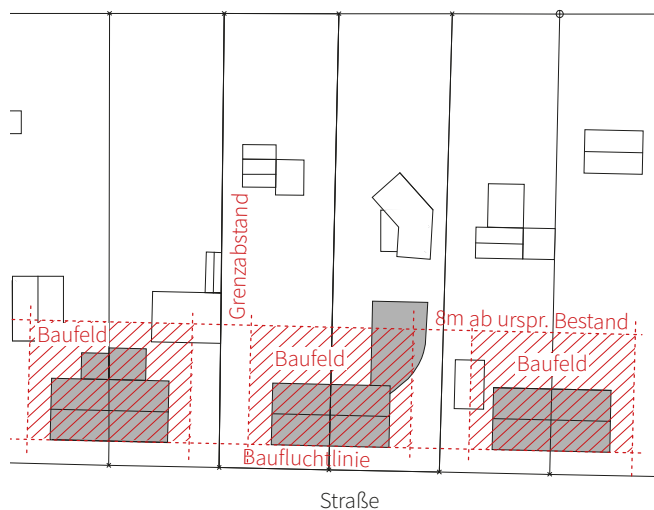
Ansicht gartenseitig



Doppelhaus Typ D3 und D4

Doppelhaus auf Normalparzelle (D3)

Doppelhaus auf Großparzelle (D4)



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Grottenhofstraße - Typ D3 und D4, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Diese beiden Typen umfassen einen Großteil der Doppelhäuser im Gebiet: in der Grottenhofstraße, am Karl-Etzel-Weg, am Wittulaweg und am Pittoniweg. Die Häuser sind durchwegs straßenseitig auf den Parzellen positioniert und wurden teilweise nach hinten erweitert, wobei die Dichte selten ausgeschöpft wird. Nebengebäude wurden auf der ganzen Länge errichtet. Die Hintergärten sind oft gärtnerisch gestaltet und dienen der Subsistenzproduktion. Die Vorgärten werden neben der Repräsentationsfunktion oft als Parkplatz bzw. für Carports oder Garagen genutzt.

Planung des Typs

Da die Häuser auf normalen (ca. 780m²) bis großen (990m²) Parzellen stehen, ist trotz der geringen Dichte von 0,4 eine Bruttogeschossfläche bis zu ca. 400m² möglich. Aufgrund der Forderung nach Einheitlichkeit im Gebiet soll die Straßenansicht dieser Doppelhäuser maximal durch einen seitlichen Zubau bis zur Baugrenzlinie lt. Baugesetz verändert werden, nicht jedoch durch eine Aufstockung. Um diese BGF auf der Parzelle unterzubringen wird vorgeschlagen, gartenseitig Zubauten zu errichten, die eingeschößig sind und eine Tiefe bis zu 8m haben können. In Absprache mit dem Nachbarn kann auch zweigeschößig zugebaut werden. Dachform und -farbe sind straßenseitig dem Bestand entsprechend zu wählen. Bei den gartenseitigen Zubauten können alle Dachformen gewählt werden, Flachdächer sind zu begrünen. Ansonsten entspricht die Planung dieser Typen dem Typ D1.



Doppelhaustyp Karl-Etzel-Weg (l.) und Wittulaweg (r.)

Bebauungsempfehlung - Doppelhaus Typ D3 und D4

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufuchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|-----------------|---|---|--|-----------|-------------------|--------------------------|---------------|
| längsrechteckig | ca. 780 m ² - 990 m ² | ca. 312 m ² - 396 m ² | Bestand: 0,10 - 0,12 erlaubt: 0,30 - 0,40 | gekuppelt | folgt dem Bestand | 8m ab dem urspr. Bestand | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|---------------------------------------|---|---|
| | 1,5-geschoßig | 1,5-geschoßig | eingeschoßig (2-geschoßig in Absprache mit Nachbarn) |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | Satteldach, traufständig | Satteldach, traufständig Ausnahme: Garagen | alle; Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen Terrassen) |
| Ausstattung DG: | Gauppen | Länge | Gruppierung |
| | Schleppgauppen | max. 1/2 der Trauflänge | min. 1m von der Grundgrenze, gruppieren oder gekuppelt mit Nachbargaupe |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

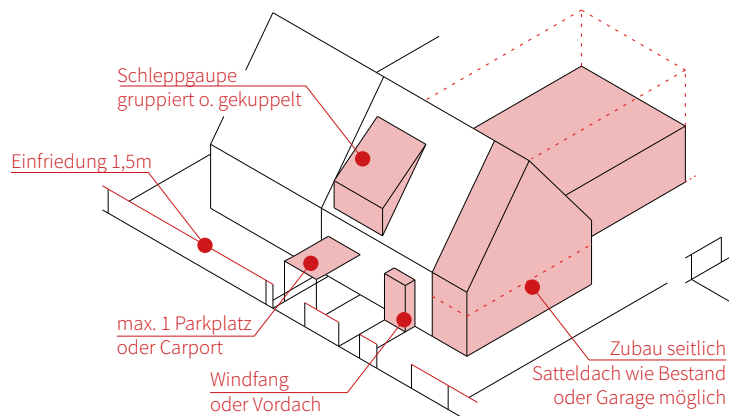
| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|-------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|---|------------------------------|
| | wie Bestand | min. 1m von Straße | max. 1 PKW-Abstellplatz möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ¹ | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | 1 PKW (Abstellplatz oder Carport) | möglich |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | Carport/Garage möglich ² |

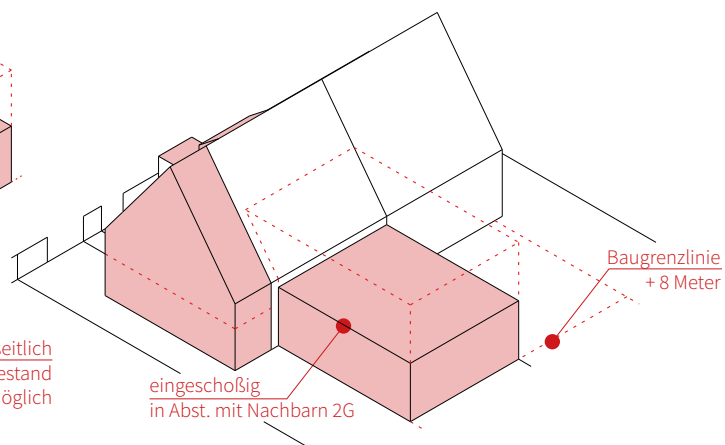
¹ Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

² Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



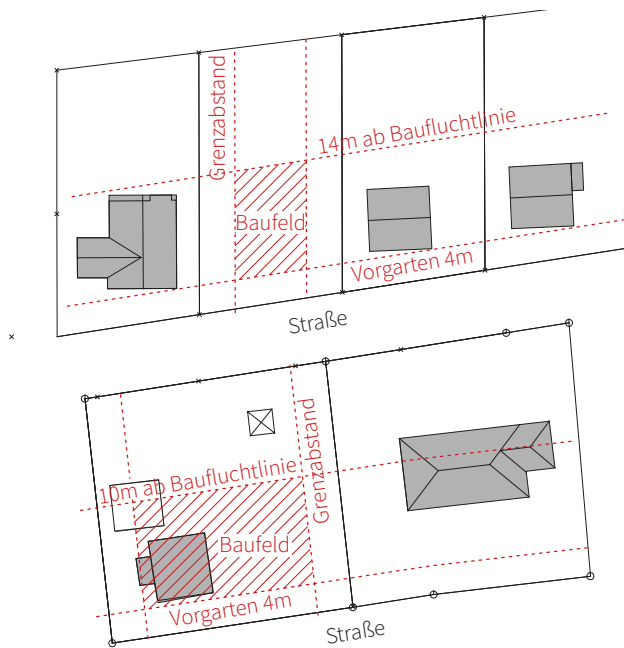
Ansicht gartenseitig



Einzelhaus Typ E1 und E2

Einzelhaus auf Längsparzelle (E1)

Einzelhaus auf quadratischer Großparzelle (E2)



Verbandsskizze, M 1:1000

Quelle: Stadt Graz



Verortung im Quartier Grottenhofstraße - Typ E1 und E2, M 1:5000

Quelle: Stadt Graz

Beschreibung des Typs

Typ E1: Die Längsparzellen sind gebietstypisch. Durch die Platzierung des Hauses an der Straße ergeben sich großzügige Gärten an der Hinterseite der Baukörper (Gebäude). Der Vorgarten vermittelt zwischen Straßenfreiraum und Haus.

Typ E2: Die Großparzellen im Süden des Gebiets am Puschweg sind quadratisch, wodurch sich großzügige Abstände zwischen den Gebäuden ergeben. Die Lage der Baukörper mitten auf der Parzelle bewirkt, dass weder die Vorgärten noch die Hintergärten besonders stark genutzt erscheinen. Ein gutes Beispiel ist die Parzelle Puschweg 7, wo mit einem "Garten im Garten" versucht wird, etwas Privatsphäre auf der überdimensionierten und einsehbaren Parzelle herzustellen.

Planung des Typs

Typ E1: Die Baufluchtlinie verläuft hier 4m hinter der Grundstücksgrenze, die Baugrenzlinie verläuft 14m hinter der Baufluchtlinie. Die Bebauung kann im Gebiet mit der Dichte 0,4 zweigeschösig errichtet werden, alle Dachformen sind möglich, wobei Flachdächer zu begrünen sind. Im Gebiet mit der Dichte 0,6 ist eine dreigeschösig Bebauung möglich, wobei das 2. Obergeschoß um 2m zurückzusetzen ist.

Typ E2: Die Baufluchtlinie verläuft auch bei Typ E2 4m hinter der Grundstücksgrenze, die Baugrenzlinie 10m hinter der Baufluchtlinie. Die großen Parzellen und die hohe Dichte von 0,6 ermöglichen eine dreigeschösig Bebauung mit einem straßenseitig um 2m zurückversetzen 2. Obergeschoß.



Einzelhaustyp Puschweg



Bebauungsempfehlung - Einzelhaus Typ E1 und E2

| Parzellenform | typ. Parzelle | ~max. zul. BGF | Bebaungsdichte | Bauweise | Baufluchtlinie | Baugrenzlinie | Grenzabstände |
|---|--|--|--|----------|--------------------------|--|---------------|
| E1: längs-rechteckig E2: quadratisch | E1: ca. 708 m ² E2: ca. 1.167 m ² | E1 (D 0,40): 284 m ² E1 (D 0,60): 425 m ² E2: 700 m ² | Bestand: E1: 0,12 - 0,38 E2: 0,13 - 0,24 erlaubt: 0,3-0,4 / 0,3-0,6 | offen | 4m ab Grundstücks-grenze | ab Baufluchtlinie: E1: 14m E2: 10m | lt. Baugesetz |

BAUKÖRPER

| Bebauung: | straßenseitig | seitlich | gartenseitig |
|-----------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| | E1 (Dichte 0,40): 2-geschoßig E1 (Dichte 0,60) und E2: 3-geschoßig (2. OG straßenseitig um 2m zurückversetzt) | | |
| Dachform: | straßenseitig | Zubau seitlich | Zubau gartenseitig |
| | alle; Flachdächer sind zu begrünen (ausgenommen Terrassen) | | |
| Ausstattung DG: | Gaupen | Länge | Gruppierung |
| | möglich | keine Vorgaben | keine Vorgaben |
| Erschließung: | straßenseitig | gartenseitig | Eingangssituation |
| | Ausschluss von offenen Erschließungen | Ausschluss von offenen Erschließungen | straßenseitig oder seitlich |

FREIRÄUME AUF DER PARZELLE

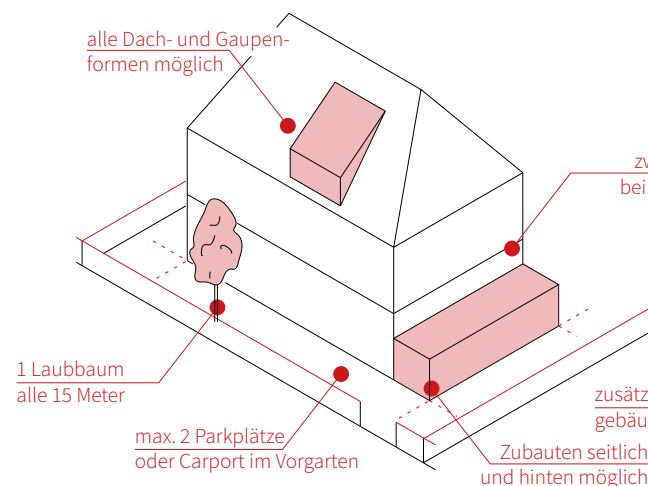
| Vorgärten: | Tiefe | Carports | Versiegelung | Bepflanzung | Bäume | Einfriedungen | Vordach/Windfang |
|------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------|---|------------------------------|
| | 4m, bei E1 (D 0,4) wie Bestand | min 1m von der Straße | max. 3 PKW-Abstellplätze möglich | min. 1/2 ist zu bepflanzen | erwünscht | max. Höhe: 1,5m, überwiegend blickdurchlässig | über Eingangsbereich möglich |

| Gärten: | Einfriedung | Sichtschutz |
|--------------------------|--|--|
| | Zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch, überwiegend blickdurchlässig | Überwiegende Transparenz über die gesamte Grundstücksgrenze erforderlich (>50%). |
| Parkierung: ² | Vorgarten | gebäudeintegriert |
| | 1-3 PKW (Abstellplätze oder Carport) | zu bevorzugen |
| | | seitl. bis Grenzabstand |
| | | Carport/Garage möglich ³ |

² Parkierung: 1 PKW-Abstellplatz/ 300m² Bauplatzfläche in freier Aufstellung bei überwiegender Wohnnutzung, in Straßennähe.
Hinweis: Die Zufahrt zum/zur Carport/Garage kann nicht als Parkplatz bewilligt werden.

³ Seitliches Carport/Garage: min. 1m Abstand zu öff. Gut, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grundgrenze.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig

