

VERORDNUNG

Änderung des 11.01.5 Bebauungsplan

Bebauungsplan

„Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“

5. Änderung

XI.Bez., KG Graz Stadt - Fölling

zur Fassung:

GZ.: BPL – 2026 – 38878/0015

11.01.6 „Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“

6. Änderung

XI.Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18. Juni 2026, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.01.6 Bebauungsplan „Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“, 6. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3 ERSCHLIESSUNG

Straßenfluchtlinien und Straßengrundgrenzen sind im Planwerk rot dargestellt. Zufahrtswege und Fußwege sind Privatwege.

§ 4 BAUPLÄTZE

- (1) entfällt
- (2) Auf dem Bauplatz, Grundstück 282/2, Gesamtfläche ca. 1.990 m², sind Zu- und Umbauten zulässig.
(11.01.2 BPL 2. Änderung)
- (3) Auf dem Grundstück 282/36, KG Graz Stadt – Fölling ist ausschließlich eine Biomasseheizwerk zulässig.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die geschlossene, gekuppelte und offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6 BEBAUUNGSDICHTE

Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling ist die Bebauungsdichte mit maximal 0,66 festgelegt.

§ 7 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,4 festgelegt.
- (2) Für das Grundstück 282/36, KG Graz Stadt – Fölling ist eine Bebauungsgrad von maximal 0,5 zulässig.

§ 8 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind Baugrenzlinien (rote -.-.- Linien) für Hauptgebäude sowie unterschiedliche Höhenzonen (rote ----- Linie) festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien dürfen durch Bauwerke nicht überschritten werden. Ausgenommen davon:
 - Bauteile gemäß § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995;
 - gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude, Trafogebäude, Müllsammelstellen u.dgl.;
 - Einfriedungen und Kellerlichtschächte;
 - Dachvorsprünge bis max. 1,0 m Auskragung;
 - Vordächer und Balkone samt Stützkonstruktionen bis max. 2,5 m Auskragung;
 - Lärmschutz-, Garten- und Hoftrennwände.
 - Schwimmbäder und Rampenkonstruktionen und sonstige Zugangskonstruktionen
 - Schornsteine, Schlotte, Wärme- und Pufferspeicher samt der Aufstellfläche und Umfassungswände

§ 9 VERWENDUNGSZWECK

Als Verwendungszweck sind alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungen zulässig.

§ 10 DÄCHER

- (1) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (2) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (3) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 11 GEBÄUDEHÖHEN, HÖHENGLIEDERUNGEN

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 11,00

Zusätzlich sind im Planwerk mögliche Penthouse-Geschosse eingetragen.

Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling sind im Planwerk die maximalen Gebäudehöhen eingetragen.

Für das Biomasseheizwerk (Grundstück 282/36, KG Graz Stadt – Fölling) wird ausschließlich eine Gesamthöhe der Gebäude mit 11 m festgelegt.

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig
- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Gebäudehöhe von maximal 3,00m zulässig.
- (4) Die festgelegten Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhe beziehen auf das natürliche Gelände. Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling beziehen sich die festgelegten Gebäudehöhen auf folgenden Höhenbezugspunkt: +444,40 ü. Adria.

§ 12 PKW – ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten. Am Grundstück 282/36, KG Graz Stadt – Fölling sind maximal 2 PKW-Stellplätze innerhalb der Baugrenzlinien situiert, zulässig.
- (2) Bei Neubauten ist je 45-55 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze können gemäß §89 (5) Steiermärkisches Baugesetz auch in der Park & Ride Anlage Fölling nachgewiesen werden.
- (5) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege u. dgl.) zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Es sind über den mit FD gekennzeichneten PKW-Abstellplätzen jeweils Flugdach- bzw. Pergolakonstruktionen zu errichten.
- (9) Freie Abstellplätze sind im Bereich der im Planwerk eingetragenen Abstellflächen entlang der Zufahrtswege vorzusehen.

§ 13 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen 1,80m zulässig.

§ 14 FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG

- (1) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,3 begrenzt. Für das Grundstück. Nr. 281 ist der Versiegelungsgrad mit maximal 0,4 festgelegt. Für das Grundstück 282/36, KG Graz Stadt – Fölling wird der Versiegelungsgrad mit 0,7 begrenzt.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.

- (6) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
- | | |
|---|-------------|
| bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig) | mind. 9,0 m |
| bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m |
| bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |
- zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Ausgenommen davon sind auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling, geringfügig, ausgleichende Abweichungen im Anschluss an die westlichen bzw. südwestlichen Nachbarliegenschaften.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 15 GEWÄSSERFREIHALTESTREIFEN, GERINNE

- (1) Im Planwerk sind Gewässerfreihaltestreifen eingetragen.
- (2) Die Gewässerfreihaltestreifen sind von jeder über- und unterirdischen Bebauung frei zu halten, ausgenommen Maßnahmen zu Erschließungszwecken.

§ 16 BIOMASSEHEIZWERK

- (1) Für etwaige erforderliche Ertüchtigungen der technischen Anlagen auf Grundstück 282/36, KG Graz Stadt – Fölling (im Rahmen der Nutzung Heizwerk) gilt die maximal festgelegte Gesamthöhe gemäß §11. Die Gesamthöhe des Kamins und des Pufferspeichers ist davon ausgenommen.

§ 17 INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Verordnung setzt die 11.01.5 Bebauungsplan und alle vorherigen Versionen außer Kraft.
- (2) Diese Verordnung wird im elektronisch geführten Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz unter der Internetadresse www.graz.at kundgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr