STADT GRAZ STADTPLANUNG

GZ.: A14 – 048450/2017/0017

Bearbeiterin: DI[in] Elisabeth Mahr

17.07.2 Bebauungsplan

Graz, 24.04.2025

„Oberer Auweg“, 2. Änderung

XVII. Bez., KG Rudersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtskräftigen 17.07.1 Bebauungsplan „Oberer Auweg“, 1. Änderung zu ändern.
Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 04. Dezember 2003 vom Grazer Gemeinderat beschlossen. Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21. September 2017 beschlossen und ist seit 5. Oktober 2017 rechtskräftig.

Aufgrund der aktuellen Rechtslage zu Gebäude- und Gesamthöhen waren die Festlegungen des rechtwirksamen Bebauungsplanes missverständlich und unzureichend, aus diesem Grund wurde unter Beibehaltung der maximalen Geschossanzahl eine textliche Anpassung der Verordnung vorgenommen. Die Gesamthöhe von 10,50 m sowie der Höhenbezugspunkt bleiben unverändert.

Der Plan des Bebauungsplanes bleibt unverändert

2. Verfahren

Eine Anhörung der Eigentümer:innen wurde durchgeführt.
Es sind sechs Einwände und drei Nullmeldungen eingelangt.

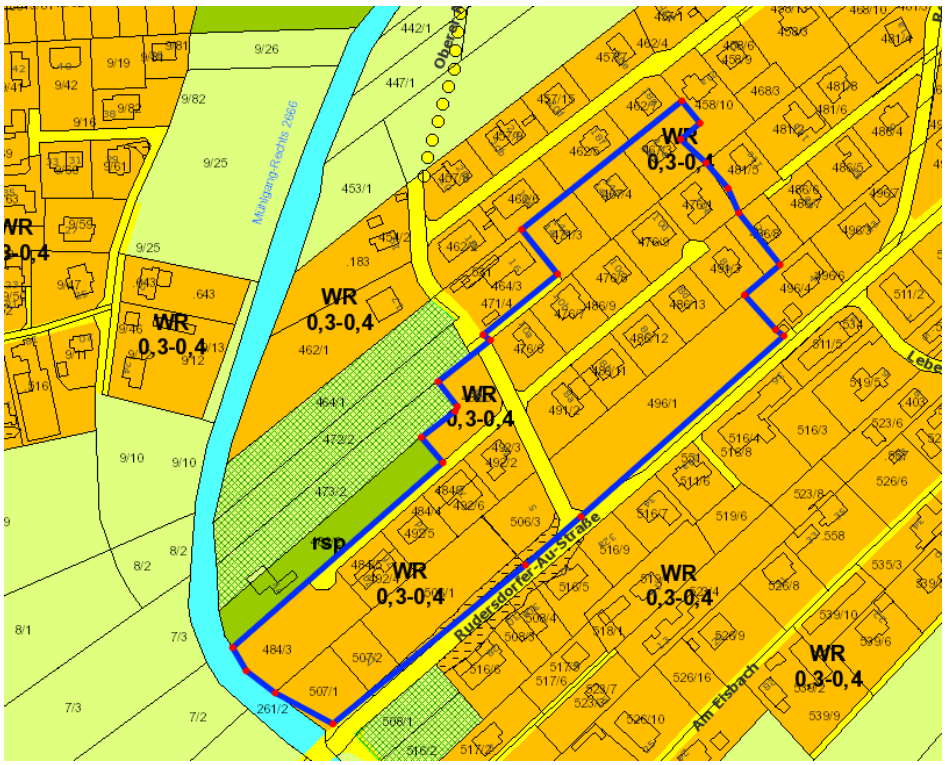
Aufgrund des Einwandes wurden noch Ergänzungen im Erläuterungsbericht vorgenommen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Peripherie der Stadt Graz und ca. 1,5 km südöstlich vom Zentrum Puntigam zwischen Mühlgang und Mur. Der Gebietscharakter wird großteils durch eine lockere offene Kleinwohnhausbebauung bestimmt.
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 38.160 m ² auf.

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Reines Wohngebiet“
Bebauungsdichte: 0,3 - 0,4



Auszug aus dem
4.0 Flächenwidmungsplan
i.d.g.F

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 17.07.2 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht des 17.07.0 Bebauungsplan verwiesen.
Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 17.07.2 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes:

Aufgrund der aktuellen Rechtslage zu Gebäude- und Gesamthöhen waren die Festlegungen des rechtwirksamen Bebauungsplanes missverständlich und unzureichend, aus diesem Grund wurde unter Beibehaltung der maximalen Geschossanzahl eine textliche Anpassung der Verordnung vorgenommen. Die Gesamthöhe von 10,50 m sowie der Höhenbezugspunkt bleiben unverändert.

Zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung:

§ 8 BEBAUUNGSGRAD

(1) Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1 und höchstens 0,3 der Nettobauplatzfläche festgelegt.

(2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

§ 11 DÄCHER, GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHEN

~~(1) Die Gebäudehöhe wird mit mind. 2,50 m und höchsten 6,50 m festgelegt.~~

~~(2) Die Gesamthöhe wird mit max. 10,50 m, mit Höhenbezugspunkt natürliches Gelände, festgelegt.~~

(1) Es sind jegliche Dachformen mit einer Dachneigung von 0 bis 40 Grad zulässig.

(2) Für Sattel-, Zelt- und Walmdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige	maximal zulässige

	Gebäudehöhe = Traufenhöhe	**Gesamthöhe (Firsthöhe)**
max. 2 G + DG	max. 7,50 m	max. 10,50 m

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	**maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum**	**maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)**
max. 2 G + Penthouse	max. 7,50 m	max. 10,50 m

(3) Bei der offenen Bebauungsweise muss das Penthouse umlaufend 2 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

(4) Bei der gekuppelten Bebauungsweise bzw. der Bebauung an einer Grundgrenze muss das Penthouse dreiseitig 2 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. An die Unmittelbare Grundstücksgrenze muss angebaut werden. Bei der geschlossenen Bebauungsweise muss nur zweiseitig (straßen- und gartenseitig) 2 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesprungen werden.

(5) Im Falle der Bebauung an der Grundgrenze, der gekuppelten und der geschlossenen Bebauung, gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 11 (2).

(6) Die Gebäudehöhe und Gesamthöhe für Nebengebäude beträgt höchstens 3,50 m.

(7) Als Höhenbezugspunkt wird das natürliche Gelände festgelegt.

(8) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe zulässig.

(9) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

(10) Haustechnikanlagen, ausgenommen PV-Anlagen, sind innerhalb des Dachraumes zu situieren bzw. Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 12 NEBENGEBÄUDE

entfällt

~~Nebengebäude sind so zu situieren, dass zwischen diesen und der Straßenfluchtlinie ein genügend großer Abstand für die Unterbringung von Besucherparkplätzen verbleibt.~~

§ 13 BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNGEN

(1) Für Einfriedungen sind Zäune bis max. 1,50 m und in ~~transparenter~~ blickdurchlässiger Form bzw. Hecken bis max. 2,00 m aus heimischem Gehölz zulässig.

(2) Auf jedem Bauplatz ist im straßennahen Bereich ein ~~Hausbaum~~ Laubbaum zu pflanzen.

(3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

(4) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit Dachdraufsicht mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.

Das Planwerk des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

5. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1. u. 14. der VO)

- Der 17.07.2 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-04-07T16:25:22+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.