

VERORDNUNG

Beschluss – Konsolidierte Fassung

GZ.: A 14- 004573/2018/0109 u. A14 – 004573/2018/0120 u. A 14-088058/2023/0041

1.0 Räumliches Leitbild (RLB)

der Landeshauptstadt Graz (Änderungen 4.08 STEK Teil A, rechtswirksam 8. Mai 2025)

Präambel

Gemäß § 22 Abs 7 St ROG 2010 soll jede Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bebauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen. Künftig wird es insbesondere als Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren dienen.

Gemäß der §§ 24 und 22 Abs 7 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 117/2017 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz in seiner Sitzung vom 09.05.2019 das 1.0 Räumliche Leitbild (RLB) als Bestandteil des 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF beschlossen. Dies stellt somit die 3. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes 2013 dar.

§ 1

Umfang und Inhalt

- (1) Geltungsbereich des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Landeshauptstadt Graz ist die Gesamtstadt Graz innerhalb der Siedlungsgrenzen gemäß 4.0 STEK idgF ausgenommen jener Gebiete, in welchen rechtswirksame Bebauungspläne zum Zeitpunkt des Auftragsbeschlusses bestehen.
- (2) Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß §§ 19 und 20 Stmk Baugesetz 1995 haben den im 1.0 Räumlichen Leitbild enthaltenen Festlegungen zu entsprechen. Baubewilligungsfreie Vorhaben gemäß § 21 Stmk Baugesetz 1995 sind vom Geltungsbereich ausgenommen.

- (3) Das Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz besteht aus dem Verordnungswortlaut, der graphischen Darstellung (Bereichstypenplan Maßstab 1:10.000) samt Planzeichenerklärung und dem zur Verordnung gehörigen Deckplan:

- Teilraumabgrenzungen (Deckplan 1, Maßstab 1:15.000)

Dem 1.0 Räumlichen Leitbild angeschlossen ist der Erläuterungsbericht mit folgender Kartendarstellung:

- Stadtmorphologie (Karte 1, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Maximale Geschoßanzahl (Karte 2, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Offene Erschließungen (Karte 3, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Werbeanlagen (Karte 4, Maßstab 1:15.000)

Bei Widersprüchen zwischen der graphischen Darstellung und der Verordnung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Plangrundlage

Plangrundlage ist die digitale Katastermappe Stand Oktober 2018.

§ 3

Begriffsbestimmungen

1. Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder:
Flächen im Freien, die dem Abstellen sowie der Zu- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen oder Krafträdern außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen
2. Bereichstyp:
Definition der jeweils angestrebten zukünftigen baulich – räumlichen Struktur
3. Gesamtstadt:
Stadtgebiet von Graz, durch Verwaltungsgrenzen definiert
4. Geschoßzahl: angeführt wird die Anzahl aller oberirdischen Vollgeschoße, maximal ein zusätzliches Dachgeschoß bzw. ein rückversetztes Penthouse zählt nicht als Geschoß gemäß den Angaben im RLB; der Rückversatz muss hierbei in der offenen Bauungsweise umlaufend, in der gekuppelten Bauweise dreiseitig und in der geschlossenen Bauungsweise zweiseitig (hof – und straßenseitig) erfolgen. Bei einem Rückversatz kleiner 2,0 m zählt das Penthouse als Vollgeschoß.
5. „Hochhaus“:
Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 32 m
6. Ins Gebäude integrierte Parkierung:
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Krafträder sind derart anzuordnen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden, wobei keine Ebene zur Gänze der Funktion der Abstellplätze zugeordnet werden darf. Zumindest ein Drittel des Erdgeschosses muss einer anderen Nutzung dienen und geschlossen ausgeführt sein sowie

straßenseitig über eine Fassade verfügen, die der Adressbildung dient. Dieser geschlossene Gebäudeteil muss zudem mindestens 1/3 der straßenseitigen Fassade bilden.

7. Lage zur Straße - abgerückt:
der Freiraum prägt das Straßenbild, die Bebauung ist weit von der Straßenflucht abgerückt und tritt in den Hintergrund
8. Lage zur Straße – straßenbegleitend:
zwischen Straßenfluchtlinie und straßenseitige Fassade des Gebäudes befindet sich ein Grün – bzw. Freiraumstreifen, der zur Straßenraumgestaltung beiträgt (beispielsweise: Vorgärten, begleitenden Baumstreifen u.ä.)
9. Lage zur Straße - straßenraumbildend:
die straßenseitige Fassade des Gebäudes steht unmittelbar in der Straßenfluchtlinie
10. Offene Erschließung:
Erschließungssystem bestehend aus außerhalb des thermischen Raumabschlusses liegenden horizontalen Gängen entlang mehrerer Nutzungseinheiten, ggf. mit zugehörigen meist nicht wärmetechnisch abgeschlossenen Treppenanlagen
11. Teilraum:
Teilbereich der Gesamtstadt, Untergliederung ist im Deckplan¹ zum Räumlichen Leitbild dargestellt.
12. Grünflächenfaktor:
Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Fläche zur Bauplatzfläche.
13. Formate von Werbe und Ankündigungseinrichtungen:
 - Kleinstformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bis 0,5m² Ansichtsfläche
 - Kleinformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von 0,5 – 4,99m² Ansichtsfläche
 - Großformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von 5,0 bis 9,99m² Ansichtsfläche
 - Überformat: Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ab 10,0m² Ansichtsfläche
14. Überwiegend blickdurchlässige Einfriedung:
mehr als 50% der Ansichtsfläche (Lauflänge x der maximal zulässigen Höhe der Zaunanlage) einer Zaunanlage pro Grundstücksgrenze sind transparent auszuführen
15. Auskragungstiefe:
waagrechte Länge der Balkonplatte gemessen vom aufgehenden Mauerwerk bis zur Vorderkante der Balkonkonstruktion

§ 4

Bereichstypen

Als Bereichstypen kommen in Betracht:

(1) Altstadt und Vorstadt

- a. Charakteristik: weitgehend geschlossene, die Straßen- und Platzräume begrenzende dichte Bebauung, einheitliche Dachformen, starke Funktionsdurchmischung, engmaschiges öffentliches Fußwegenetz, attraktive öffentliche Freiräume.

(2) Blockrandbebauung

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

(3) Straßenrandbebauung

- a. Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

(4) Vororte mit Zentrumsfunktion

- a. Charakteristik: überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtnienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone.

(5) Geschoßbau

- a. Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist nutzungsdurchmischt.

(6) Wohnanlagen und verdichteter Flachbau

- a. Charakteristik: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

(7) Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe

- a. Charakteristik: mehrgeschossige punktuelle Bebauung in offener Bebauungsweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen, stark durchgrünte Freiräume, häufig funktionsdurchmischt. Typisches Gebäudevolumen von ca. 1.000m³ mit erheblichen Unterschieden zwischen den Teilräumen.

(8) Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels

- a. Charakteristik: kleinteilige Bebauung (typisches Gebäudevolumen von ca. 650m³) geringer Höhe in offener, gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise mit vorwiegend privaten Freiräumen und hohem Durchgrünungsgrad.

(9) Baugebiete im Grüngürtel

- a. Charakteristik: kleinteilige Bebauung (typisches Gebäudevolumen von ca. 650m³) mit geringen Baukörperhöhen, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie vorwiegend privaten Freiräumen, geprägt von der bestehenden Topographie des Grazer Grüngürtels.

- (10) Betriebsgebiete
- a. Charakteristik: mehrgeschossige oft großflächige Bebauungen für Produktion, Gewerbe, Handel oder Dienstleistungen; oft ergänzt durch flächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen o.ä.; durch Gestaltung der Freiräume und Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- (11) Öffentliche Einrichtungen
- a. Charakteristik: von funktionellen Erfordernissen einer bestimmten Nutzung geprägte Bebauung; meist großvolumige Baukörper, die als Ensemble in Erscheinung treten; hochwertige Gestaltung der Frei- und Grünräume, gute fußläufige Durchwegung, Freiräume als Begegnungs- und Kommunikationszonen gestaltet.
- (12) Entwicklungsbereiche
- a. Charakteristik: zurzeit großflächig unbebaute Gebiete, Konversionsflächen oder Bereiche, die künftig einer Umstrukturierung unterzogen werden; die angestrebte Charakteristik wird jeweils erst im Zuge weiterführender Planungen festgelegt.
- (13) Dorfgebiete
- a. Charakteristik: Bebauungen geringer Höhe mit einem Ordnungsprinzip, dass sich aus der traditionell bäuerlichen Nutzungen ergeben hat, räumlich differenzierter oftmals gekrümmter Straßenverlauf, kleinteilige Parzellierung, Verbindung der Bebauung mit den ursprünglichen Flurformen.

§ 5

Gebietsabgrenzung

- (1) Abweichungen zur Abgrenzung der Bereichstypen gemäß § 4 sind in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienhaus – Bauplatztiefe zulässig, sofern die Abgrenzung nicht nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen und Gewässern, etc. folgt bzw. in Form von Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan bereits konkretisiert worden ist.
- (2) Sind im Bereichstypenplan zwei Bereichstypen für ein Gebiet (schraffierte Fläche) festgelegt, so gelten in den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) die der Flächenwidmungsplanausweisung dieses Gebiets entsprechenden Bestimmungen des RLB. Ist einer der beiden Bereichstypen die Straßenrandbebauung, so gelten die festgelegten Bereichstypen als gleichwertige Optionen unabhängig von der Flächenwidmungsplanausweisung.
- (3) Baulandflächen im Flächenwidmungsplan, die relative Siedlungsgrenzen überschreiten, sind dem Bereichstyp jenseits der jeweiligen relativen Siedlungsgrenze zuzuordnen.

§ 6
Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt)

Die Gesamtstädtischen Festlegungen werden durch die Festlegungen im Teilraum gemäß § 8 konkretisiert.
Der Spielraum der gesamtstädtischen Festlegungen wird durch Festlegungen im Teilraum teilweise eingeschränkt und ergänzt.

Bereichstyp	Rahmen der Ge- schoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Funktionsdurch-mi- schung	Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.	Zulässige Formen der Parkierung	Sonstige Festlegungen
§4 Abs 1(Altstadt und Vorstadt)	-	geschlos- sen, gekup- pelt	straßenraumbil- dend	Im Zuge von Bebau- ungsplänen verbindli- che Festlegungen tref- fen	-	Tiefgarage (im Neubaufall)	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	geschlossen	straßenraumbil- dend, straßenbe- gleitend	Im Zuge von Bebau- ungsplänen verbindli- che Festlegungen tref- fen	Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe	Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahr- zeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Aus- schluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden; Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hausein- gänge Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müs- sen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Aus- maß ihrer Auskragungstiefe einhalten. Eine Reduktion ist bei nachweislich historisch geringeren Abstän- den zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegen- schaft erfolgt.
§4 Abs 3 (Straßen- randbebauung)	-	geschlos- sen, gekup- pelt	straßenraumbil- dend, straßenbe- gleitend	Im Zuge von Bebau- ungsplänen verbindli- che Festlegungen tref- fen – im straßenseitigen Erdgeschoß	-	Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stell- plätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatz- größe (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Aus- schluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	geschlos- sen, gekup- pelt; tlw. offen	straßenraumbil- dend, straßenbe- gleitend	Im Zuge von Bebau- ungsplänen verbindli- che Festlegungen tref- fen – im straßenseitigen Erdgeschoß	-	Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortfüh- rung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseiti- gen Lärmschutzwänden; Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen ange- ordnete Hauseingänge
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	Mind. 3G	-	–	Im Zuge von Bebau- ungsplänen verbindli- che Festlegungen tref- fen –zumindest im stra- ßenseitigen Erdgeschoß	-	Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stell- plätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatz- größe (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500m²	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen

						Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	
Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Funktionsdurchmischung	Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.	Zulässige Formen der Parkierung	Sonstige Festlegungen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max.2G- 4G	-	Abgerückt, straßenbegleitend	-	Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig	Tiefgarage im (Neubau) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in vertraglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offenen Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone; Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 2G- 5G	offen	Abgerückt, straßenbegleitend	-	Begrünung der Vorgartenzone, Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig, Erhalt des durchgrünten Charakters, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen	Tiefgarage oder in Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in vertraglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	Grundrißliche Proportionen der Hauptgebäude annähernd quadratisch; Ausschluss von offenen Erschließungen, Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstand lt Stmk BauGesetz hineinragen; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	max. 1G- 3G	Offen, gekuppelt, geschlossen	Abgerückt, straßenbegleitend	-	allenfalls Erhalt bestehender zusammenhängender Grünflächen; Einfriedungen straßenseitig max. 1,50m, zu den Nachbarn (gartenseitig) max.1,80m hoch jeweils überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen	Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße allenfalls unter Beachtung der charakteristischen Vorgartenzone	Erhalt des durchgrünten Charakters ; allenfalls Aufnahme von Gebäudefluchten; Ausschluss von offenen Erschließungen
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	Gemäß § 8 Abs 5, 5a , 5b und Abs 6 des 4.0 STEK	Offen, gekuppelt	Abgerückt (allenfalls bestehende Gebäudefluchten aufnehmen)	-	In Hanglagen: Begrünung von Flachdächern gemäß § 26 (24) 4.02 STEK; Einfriedungen straßenseitig max. 1,50 , zu den Nachbarn (gartenseitig) max.1,80m hoch und jeweils überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen	Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße Bei überwiegender Wohnnutzung Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung ausschließlich in vertraglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	Ausschluss von offenen Erschließungen

Bereichstyp	Rahmen der Ge- schoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Funktionsdurch- mischung	Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.	Zulässige Formen der Parkierung	Sonstige Festlegungen
§4 Abs 10 (Betriebsge- biete)	-	-	Abgerückt, straßen- begleitend	-	Erhalt und Ausbau von Stra- ßenbegleitenden Baumpflan- zungen; Ausbildung von grü- nen Rändern	Tief- oder Hochgaragen, zusätzliche Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur in untergeordneter Anzahl und mit entsprechender Begrünung	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	-	Öffentliche Nutzung	-	Tief- oder Hochgaragen, zusätzliche Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur in untergeordneter Anzahl und mit entsprechender Begrünung	-
§4 Abs 12 (Entwick- lungsbereiche)	-	-		Im Zuge von Bebau- ungsplänen verbindli- che Festlegungen tref- fen	-	Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stell- plätze in freier Aufstellung in vertraglicher Relation zur Bau- platzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	-
§4 Abs 13 (Dorfge- biete)	max.1G - 2G	Offen, ge- kuppelt	straßenraumbil- dend	-	Erhalt der bestehenden Durchgrünung, Einfriedungen straßenseitig max. 1,50m, zu den Nachbarn (gartenseitig) max.1,80m hoch und jeweils überwiegend blickdurchläs- sig, Ausschluss von abschot- tenden flächigen Elementen	Ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträg- licher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Ge- bietscharakter und Topographie vereinbar	Fortführung einer kleinteiligen Parzellierung bzw. des kleinteili- gen Charakters, Fortführung des straßenraumbildenden Bebau- ungsprinzips, Proportionen und Maßstäblichkeit der Gebäude und Räume des jeweiligen Dorfgebietes sind aufzunehmen, Sat- teldach als vorrangige Dachform für Hauptgebäude

§ 6a

Gestaltung der Werbe- und Ankündigungseinrichtungen in Abhängigkeit zum Bereichstyp

Die Festlegungen stellen einen maximalen Rahmen dar. Das Maß der Ausnutzung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Situation und insbesondere unter Berücksichtigung der Parameter Maßstäblichkeit, Breite des Straßenraums, Beeinträchtigung von Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung und Nutzung festzulegen.

Die angegebenen Größen beziehen sich jeweils auf Einzelanlagen.

Bereichstypen	Größe					Höhe				Abstand zur Straße			
	Schriftzüge	Kleinstformat	Kleinformat	Großformat	Überformat	Max. Oberkante 2,50 m	Parapethöhe 1. OG bzw. Max. Oberkante 5,00 m	Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil **	Dachwerbung h = max. 3,50 m	Am Gebäude montiert	Abstand 0,0 - 2,0 m	entfällt	Abstand lt. Höhenprofil**
1. Altstadt und Vorstadt	<i>Regelungen zu Werbeanlagen sind im GAEG 2008 enthalten!</i>												
2. Blockrandbebauung *	+	+	+ ¹⁾			+ ²⁾	+ ¹⁾			+	+		
3a. Straßenrandbebauung	+	+	+ ¹⁾				+ ¹⁾			+	+		
3b. Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt	+	+	+	+				+	+	+			+ ³⁾
4. Vororte mit Zentrumsfunktion *	+	+	+			+ ²⁾	+			+	+		
5. Geschoßbau	+	+	+				+			+		entfällt	+
6. Wohnanlagen und verdichteter Flachbau	+	+	+				+			+		entfällt	+
7. Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe	+	+				+ ²⁾	+			+	+		
8. kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels	+	+				+				+	+		
9. Baugebiete im Grüngürtel	+	+				+				+	+		
10. Betriebsgebiete	+	+	+	+	+			+	+	+			+ ³⁾
11. Öffentliche Einrichtungen	<i>Angrenzende Bereichstypen bzw. Gebäudetypologie beachten!</i>												
12. Entwicklungsgebiete	<i>Festlegungen sind im Zuge der Entwicklung des Gebietsbereiches zu definieren!</i>												
13. Dorfgebiete*	+	+				+				+	+		

* ausgenommen Bereiche innerhalb der Altstadtschutzzonen gem. GAEG 2008

** Höhenprofil für die Einfügung von Werbeanlagen wird wie folgt definiert:

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m.

Freistehende Werbeanlagen, die näher an die Straßenflucht heranrücken, sind in ihrer Höhe zu reduzieren. Dabei ist ein gedachter abfallender Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen. Höhere Werbeanlagen (bis zur anderthalbfachen Gebäudehöhe) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten.

¹⁾ Ausgenommen Werbeflächen auf Feuermauern, auf Feuermauern sind auch großflächigere Werbeanlagen zulässig unter Berücksichtigung der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild

²⁾ Diese Höhenbeschränkung betrifft ausschließlich freistehende Werbeanlagen.

³⁾ Ausgenommen Plakatwechsler mit einer lichten Höhe von min. 2,50 m

§ 7

Teilraumgliederung

Die Gesamtstadt wird in folgende Teilräume gegliedert:

- Teilraum 1 – Innenstadt
- Teilraum 2 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini
- Teilraum 3 – Murvorstadt Lend - Gries
- Teilraum 4 – Graben - Theodor Körner Straße
- Teilraum 5 – Reinerkogel
- Teilraum 6 – Rosenhain – Schubertstraße
- Teilraum 7 – St. Peter Süd - Harmsdorf
- Teilraum 8 – Conrad von Hötzendorfstraße
- Teilraum 9 – Jakomini Süd - Schönau
- Teilraum 10 – Puntigam Nord - Karlau
- Teilraum 11 – Straßgang Nord – Kärntnerstraße
- Teilraum 12 – Wetzelsdorf Reininghaus
- Teilraum 13 – Eggenberg - Alte Poststraße
- Teilraum 14 – Mühlgang Nord - Kalvarienberg
- Teilraum 15 – Andritzer Becken
- Teilraum 16 – Göstinger Tal
- Teilraum 17 – Mariatroster Tal
- Teilraum 18 – Stiftingtal
- Teilraum 19 – Auf der Ries
- Teilraum 20 – Ragnitztal
- Teilraum 21 – Ruckerlberg – Lustbühel
- Teilraum 22 – Petersbergen

- Teilraum 23 – Autal und Messendorf
- Teilraum 24 – Engelsdorf – Murfeld
- Teilraum 25 – Rudersdorf
- Teilraum 26 – Puntigam Süd West
- Teilraum 27 – Straßgang Süd
- Teilraum 28 - Raach
- Teilraum 29 - Weinzödl

Die Abgrenzung der Teilräume ist im Deckplan 1 zum Räumlichen Leitbild festgelegt.

§ 8

Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

- (1) Die gesamtstädtischen Festlegungen werden durch die Festlegungen im Teilraum konkretisiert, der Spielraum der gesamtstädtischen Festlegungen durch Festlegungen im Teilraum teilweise eingeschränkt und/oder ergänzt.
- (2) Liste der Festlegungen auf Ebene Teilraum:

1. Teilraum 1 – Innenstadt:

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	ergänzende Festlegungen
§4 Abs 1 (Altstadt und Vor- stadt)	-	-	-	-
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-

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

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	ergänzende Festlegungen
§4 Abs 1 (. Altstadt und Vor- stadt)	-	-	-	-
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	Max.3G	-	-	-
§4 Abs 7 (Villenvier- tel u. of- fene Be- bauung mäßiger Höhe)	max. 3G - 4G	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	mind. 3G	-	straßenbegleitend	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtun- gen)	-	-	-	-

3. Teilraum 3 – Murvorstadt Lend - Gries

Bereichs- typ	Rahmen der Ge- schoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 1 (Altstadt und Vor- stadt)	-	-	-	-
§4 Abs 2 (Block- randbe- bauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbe- bauung)	mind. 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	Straßenraumbildend oder straßenbeglei- tend	Schaffung von emissionsgeschützten Frei- räumen
§4 Abs 6 (Wohnan- lagen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	straßenbegleitend	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grün- gürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	Mind. 3G	-	straßenraumbildend straßenbegleitend	-
§4 Abs 11 (Öffentli- che Ein- richtun- gen)	-	-	-	-
§4 Abs 12 (Entwick- lungsbe- reiche)	-	-	-	-

4. Teilraum 4 – Graben - Theodor Körner Straße

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschößbau)	Abtreppung der Baukörperhöhen zur Mur hin	-	-	Fußläufige Anbindung an die Murpromenade sicherstellen
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 2G - 3G	-	-	-

5. Teilraum 5 – Reinerkogel

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 5 (Geschößbau)	-	-	abgerückt	-
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max. 3G	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	Straßenbegleitend, abgerückt	Fußläufige Durchwegung sicherstellen, Begrünung von Flachdächern,

6. Teilraum 6 – Rosenhain – Schubertstraße

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind. 2G	-	-	-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 2G - 4G	-	-	-

7. Teilraum 7 – St. Peter Süd - Harmsdorf

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	außer Münzgrabenstr. Mind. 3G	-	-	-
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	mind 3G	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	straßenbegleitend	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	im Bereich Hofstatt: max. 3 G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	Vorzugsweise offen	-	Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	-

8. Teilraum 8 – Conrad von Hötendorf Straße

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind. 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	Straßenbegleitend in Bereichen mit star- ker Emissionsbelas- tung	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen; Schaffung von emissionsge- schützten Freiräumen
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	max. 2G- max. 3G	-	straßenbegleitend	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtun- gen)	-	-	-	Ausbildung von straßenbegleitenden grünen Rändern

9. Teilraum 9 – Jakomini Süd - Schönau

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen, Schaffung von emissionsge- schützten Freiräumen
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	max. 2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	-
§4 Abs 12 (Entwick- lungsberei- che)	-	-	-	-

10. Teilraum 10 – Puntigam Nord - Karlau

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 3G	-	straßenbegleitend	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	—	Schaffung von emissionsgeschützten Freiräu- men; vorzugsweise hofbildende Bebauung
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	max. 2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	Vorzugs- weise ge- kuppelt oder ge- schlossen	-	Erhalt zusammenhängender bauplatzüber- greifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	Schaffung eines durchgrünten Charakters ent- lang der Mur
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtun- gen)	-	-	-	-

11. Teilraum 11 – Straßgang Nord – Kärntnerstraße

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	Entlang der Straßganger Str mind. 3G	-	-	Schaffung von emissionsgeschützten Freiräu- men; vorzugsweise hofbildende Bebauung
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	-	vorzugs- weise ge- kuppelt	-	-
§4 Abs 7 (Villenvier- tel u. of- fene Be- bauung mä- ßiger Höhe)	max. 2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	-	-	Erhalt zusammenhängender bauplatzüber- greifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtun- gen)	-	-	-	Erhalt des durchgrünten Charakters Sicherung einer fußläufigen Durchlässigkeit

12. Teilraum 12 – Wetzelsdorf Reininghaus

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 3G - ausgenom- men Eckert- straße	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	mind 3G	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	max.2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 7 (Villenvier- tel u. of- fene Be- bauung mäßiger Höhe)	max. 3G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Erhalt zusammenhängender bauplatzüber- greifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	Abgerückt, straßen- begleitend	-

§4 Abs 12 (Entwick- lungsberei- che)	-	-	-	-
---	---	---	---	---

13. Teilraum 13 – Eggenberg - Alte Poststraße

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	Eggenberger Str mind. 3G	In der E- ckertstr auch offene Bebauungs- weise mög- lich	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen; Schaffung von emissionsge- schützten Freiräumen; vorzugsweise hofbil- dende Bebauung
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	Eggenberger Allee und Grasbergstr. Max. 3G	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen
§4 Abs 7 (Villenvier- tel u. of- fene Be- bauung mäßiger Höhe)	max. 2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	straßenbegleitend	Durchgrünung anstreben
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtun- gen)	-	-	-	-

§4 Abs 12 (Entwick- lungsberei- che)	-	-	-	Entwicklung auf Basis der vorliegenden Mas- terpläne
§ 4 Abs 13 (Dorfge- biete)	-	-	-	-

14. Teilraum 14 – Mühlgang Nord – Kalvarienberg

Bereichstyp	Rahmen der Ge- schoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrand- bebauung)	mind. 3G	-	-	-
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	Entlang hochrangi- ger Straßen: gekuppelt	Augasse: straßen- begleitend, stra- ßenraumbildend	Ausschluss von straßenseitigen offe- nen Erschließungen bzw. offenen Er- schließungen zu angrenzenden klein- teiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräu- men
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngür- tels)	Im Bereich Kalvarien- bergstraße max. 1G- 2G	-	-	Kalvarienbergstraße: Sichtachse zu Kirche erhalten
§4 Abs 10 (Betriebsge- biete)	-	-	-	Begrünung von Flachdächern gemäß § 26 Abs 24 4.02 STEK, Schaffung ei- nes durchgrüntes Charakters entlang der Mauer

15. Teilraum 15 – Andritzer Becken

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	-	-	-	Erhalt der Durchgrünung
§4 Abs 4 (Vororte mit Zent- rumsfunk- tion)	-	Vorwiegend gekuppelt	straßenraumbildend, straßenbegleitend	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	—	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräu- men
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	Im Übergang zu kleinteili- gen Struktu- ren max. 2- 3G	-	-	-
§4 Abs 7 (Villenvier- tel u. of- fene Be- bauung mäßiger Höhe)	max. 3G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Allenfalls Erhalt zusammenhängender bau- platzübergreifender Grünflächen im Sied- lungsgebiet -
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	Entlang der Weinzöttlstr. mind 3G	-	Abgerückt, straßen- begleitend	-

§ 4 Abs 13 (Dorfge- biete)	-	-	-	-
----------------------------------	---	---	---	---

16. Teilraum 16 – Göstinger Tal

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	Gekuppelt, tlw. offen	straßenbegleitend	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichteter Flachbau)	max. 2G - 3G	-	Straßenbegleitend entlang hochrangi- ger Straßen	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grün- gürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsge- biete)	-	-	Abgerückt, straßen- begleitend	-

17. Teilraum 17 – Mariatroster Tal

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 2G	gekuppelt	-	Erhalt des durchgrünten Charakters
§4 Abs 4 (Vororte mit Zent- rumsfunk- tion)	mind 2G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinra- gen-
§4 Abs 7 (Villenvier- tel u. of- fene Be- bauung mäßiger Höhe)	max. 3G	-	Weitgehend abge- rückt	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§ 4 Abs 13 (Dorfge- biete)	-	-	-	-

18. Teilraum 18 – Stiftingtal

Bereichstyp	Rahmen der Geschoß- zahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	-	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	-	Sicherung der Durchwegung und Durchgrünung

19. Teilraum 19 – Auf der Ries

Bereichstyp	Rahmen der Geschoß- zahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-

20. Teilraum 20 – Ragnitztal

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-

21. Teilraum 21 – Ruckerlberg – Lustbühel

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	-	Erhalt des durchgrünten Charakters
§4 Abs 7 (Villenvier- tel u. of- fene Be- bauung mäßiger Höhe)	max. 3G – 4G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-

22. Teilraum 22 – Petersbergen

Bereichstyp	Rahmen der Geschoß- zahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-

23. Teilraum 23 – Autal und Messendorf

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind. 2G- 3G	Vorwiegend gekuppelt	-	Erhalt des durchgrünten Charakters
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	-

24. Teilraum 24 – Engelsdorf – Murfeld

Bereichstyp	Rahmen der Geschoß- zahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrand- bebauung)	mind 2G	-	-	-
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	Ausschluss von offenen Erschließun- gen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Durchwegungen si- cherstellen
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichteter Flachbau)	max. 2G- 3G	-	-	Allenfalls Erhalt bauplatzübergreifen- der Grünflächen im Siedlungsgebiet (Erhalt der „Grünen Mitte“)
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grün- gürtels)	-	-	-	Allenfalls Erhalt zusammenhängen- der bauplatzübergreifender Grünflä- chen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebsge- biete)	Abgestufte Höhen hin zu Nachbar- bebauungen	-	-	-
§4 Abs 12 (Entwick- lungsbereiche)	-	-	-	Entwicklung auf Basis eines Master- plans

25. Teilraum 25 – Rudersdorf

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	Schaffung eines durchgrünten Charakters ent- lang der Mur, Sicherung der Durchwegung und Durchgrünung
§ 4 Abs 13 (Dorfge- biete)	-	-	-	-

26. Teilraum 26 – Puntigam Süd West

Bereichstyp	Rahmen der Geschoß- zahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Allenfalls Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	Sicherung der Durchwegung und Durchgrünung

27. Teilraum 27 – Straßgang Süd

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 2G - 3G	-	straßenbegleitend	-
§4 Abs 4 (Vororte mit Zent- rumsfunk- tion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten;
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	max. 2G- max. 3G	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinra- gen-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	-	-	Allenfalls Erhalt zusammenhängender bau- platzübergreifender Grünflächen im Sied- lungsgebiet
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	-
§ 4 Abs 13 (Dorfge- biete)	-	-	-	-

28. Teilraum 28 - Raach und Teilraum 29 - Weinzödl

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grün- gürtels)	-	Vorzugs- weise ge- kuppelt	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsge- biete)	Keine Behin- derung des Frischlufztu- bringers zu- lässig	-	Abgerückt, straßen- begleitend	Intensive Dachbegrünung, Gebäu- deausrichtung nach stadtklimatolo- gischen Parametern
§ 4 Abs 13 (Dorfge- biete)	-	-	-	-

§ 9

Ausnahmebestimmungen

Abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6, § 6a und § 8 können auf Basis der Kriterien und Begründungen gemäß Abs 1 – 6 Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren und im Bauverfahren festgelegt bzw. genehmigt werden. In Bauverfahren ist hierfür jedenfalls ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich.

(1) Ausnahmen hinsichtlich Geschoßanzahl:

- Lage im Bereich eines festgelegten Hochhausstandortes
- Setzung eines kleinräumigen städtebaulichen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zB: Überhöhung der Ecke im Bereich von Blockrandbebauungen)
- Ausbildung eines kleinräumigen Übergangs zu erhaltenswerten Beständen
- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde
- Im Zuge einer großen zusammenhängenden Planung im Zusammenhang mit qualitätssichernden Maßnahmen und/oder Verfahren
- wenn eine höhere Geschoßzahl erforderlich ist, um dem Straßenbild gerecht zu werden
- wenn dies den Erhalt von schützenswerten Bestandsbäumen ermöglicht
- bei Zu- und Umbauten hinsichtlich der Mindestgeschoßanzahl

(2) Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungsweise:

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

(3) Ausnahmen hinsichtlich der Lage zur Straße:

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

(4) Ausnahmen hinsichtlich der zulässigen Formen des Parkierens:

- Zur Schaffung von behindertengerechten Parkplätzen
- Bei Bauplatzgrößen unter 1000m² kann die allenfalls erforderliche Tiefgarage durch ins Gebäude integrierte Parkierungsformen ersetzt werden. Hierbei ist auf die Vermeidung von Schallschutz- und Emissionsnachteilen zu achten.
- Bei einer überwiegenden Nicht – Wohnnutzung, die offene Stellplätze per se erfordert (beispielsweise: Autohandel, Lebensmittelhandel u.dgl.), sind diese nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig

- Bei Kleinbetrieben (Bauplatz unter 1000m²) können unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und der verträglichen Einfügung offene Stellplätze im maximalen Ausmaß der Pflichtstellplätze lt. Stmk BauG genehmigt werden

(5) Ausnahmen hinsichtlich Begrünung und Einfriedungen/Sichtschutz:

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

(6) Ausnahmen hinsichtlich Werbe- und Ankündigungseinrichtungen:

- Bei einer überwiegenden Nicht-Wohnnutzung in den Bereichstypen „Vororte mit Zentrumsfunktion“, „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“, „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“, „kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ und „Baugebiete im Grüngürtel“ nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild eine Überschreitung der Größe und Höhe gemäß § 6a für Standortwerbung zulässig.
- In Abstimmung auf die jeweilige Fassadengliederung kann die Höhenbeschränkung für Standortwerbung an der Fassade geringfügig überschritten werden.
- Unter den genannten Voraussetzungen sind allenfalls Abweichungen von der Größe lt. Bereichstyp zulässig:
 - Bei Baustelleneinfriedungen und temporären Gerüstwerbungen nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - Bei Werbeanlagen, die in kleinteiliges Stadtmobiliar (Wartehäuschen und dgl.) integriert sind, nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - Bei Umbau und/oder Ersatz von vor dem 09.02.2018 genehmigten Anlagen, wenn dies zu einer deutlichen Verbesserung im Ortsbild führt. Dies ist der Fall,
 - wenn es zu einer Reduktion der Ansichtsfläche um insgesamt mindestens ein Drittel kommt
 oder
 - wenn bisher durchlaufende Plakatwände segmentiert werden und die Ansichtsfläche entsprechend reduziert wird.
 - Bei alleinstehenden Einzelanlagen ist eine qualitative Verbesserung erforderlich.

§ 10

„Hochhausstandorte“

- (1) „Hochhäuser“ im Sinne der ggst. Verordnung sind Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 32m.
- (2) Im Bereichstypenplan werden folgende Bereiche als mögliche Hochhausstandorte gekennzeichnet:
 - a. Umfeld des künftigen NVK Gösting
 - b. Umfeld Grazer Hauptbahnhof
 - c. Reininghaus – Esplanade
 - d. Umfeld NVK Don Bosco
 - e. Umfeld Conrad von Hötzendorf Straße
- (3) Der Hochhausstandort a) Umfeld des künftigen NVK Gösting wird nur vorbehaltlich der Umsetzung des Nahverkehrsknoten Gösting festgelegt.
- (4) Die maximale Höhe sämtlicher Gebäude in den definierten Hochhausstandorten wird mit dem Niveau des Uhrturm Platzes gedeckelt (Geländehöhe 425müA). Weitere Höhenbeschränkungen erfolgen im Zuge von projektbegleitenden Detailbetrachtungen im Einzelfall.
- (5) Im Zuge der Bebauungsplanerstellung sind insbesondere folgende Aspekte einer künftigen Bebauung zu prüfen:
 - a. Auswirkungen auf die Stadtklimatologie, insbesondere künftige Wind- und Strömungsverhältnisse
 - b. Verkehrliche Auswirkungen
 - c. Freiraumkonzept
 - d. Beschattung
 - e. Nutzungskonzept

§ 11

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete

Für die im Deckplan 1 (Teilraumabgrenzungen) zum 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf markierten Gebiete werden folgende Zielsetzungen definiert:

- Fortführung des einheitlichen Gestaltungsprinzips
- Beibehaltung der vorherrschenden Bebauungsweise
- allenfalls Erhalt bestehender freiraumplanerischer Qualitäten (beispielsweise Fortführung einer begrünter Vorgartenzone, struktureller Erhalt einer zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünfläche im Inneren der Siedlung u.ä.)

§ 12
Inkrafttreten

- (1) Das Räumliches Leitbild 1.0 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes), das ist der, in Kraft.
- (2) Das Räumliches Leitbild 1.0 der Landeshauptstadt Graz liegt während der Amtsstunden im Magistrat Graz (Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock) zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 13 entfällt
Aufheben der 1. Auflage

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)