

# VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: 070729/2017/0056

## 05.32.1 Bebauungsplan

„Unergasse – Steinfeldgasse“, 1. Änderung  
V. Bez., KG 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25. Mai 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.32.1 Bebauungsplan „Unergasse – Steinfeldgasse“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 84/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 108/2022 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

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

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. 896, 897 und 898, KG Gries ist die geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Bauplatz A1 sind die gekuppelte Bebauung und die offene Bebauung zulässig. Auf dem Bauplatz A2 sind die gekuppelte, geschlossene Bebauung und die offene Bebauung an der östlichen Grundgrenze (zu Bauplatz B) und an der westlichen Grundgrenze (zu Bauplatz A1) zulässig.
- (3) Auf dem Bauplatz B und den Grundstücken Nr. 891 und 890/2 ist die geschlossene Bebauung zulässig.

### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für die nachstehend angeführten Grundstücke und Bauplätze gelten folgende, maximale Bebauungsgrade:

| Grundstücksnummer | max. Bebauungsgrad |
|-------------------|--------------------|
| 890/2             | 0,8                |
| 891               | 0,4                |
| Bauplatz A1       | 0,45               |
| Bauplatz A2       | 0,35               |
| Bauplatz B        | 0,5                |

- (2) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist auf den Grundstücken entlang der Steinfeldgasse, Nr. 896, 897 und 898, KG Gries, sowie auf den Grundstücken entlang der Ungergasse, Nr. 891 und 890/2, KG 63105 Gries, zulässig.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE**

- (1) Im Plan sind die Baugrenz-, Bauflucht- u. Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en u.- Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Zugänge zum Penthouse auf den Bauplätzen A und B, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifte, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.
- (3) Für die Grundstücke Nr. 896, 897, 898, 891 und 890/2, jeweils KG 63105 Gries, und die Bauplätze A1, A2 und B gilt:  
Innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist - ungeachtet der Geschossanzahl – eine Unterschreitung des Grenz- u. Gebäudemindestabstandes im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind jeweils die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) sowie die zulässigen Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt für die Grundstücke entlang der Steinfeldgasse (Gste. 896, 897, 898, KG 63105 Gries) ist das jeweilige, bestehende Gehsteig- bzw. Straßenniveau.  
Die festgelegten Gebäude- u. Gesamthöhen auf dem Bauplatz A und B beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 353,4 m und für den Bauplatz C auf den Höhenbezugspunkt 352,4 m, jeweils im Präzisionsnivelement (Oberkante Schachtabdeckung in der Ungergasse) gem. Luftbilddauswertung GZ.: 076098/2017 Stadt Graz, Stadtvermessung.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte, die in Summe 1/3 der gesamten Dachfläche.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

#### **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige, offene Erschließungen vor der Gebäudefront sind nicht zulässig.  
Straßenseitig Laubengänge sind im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone sind jeweils mit einer Tiefe von max. 1,8 m, einer Breite von max. 10 m, frei auskragend und über max. 70 % der hofseitigen Gebäudefront je Geschoss zulässig.

- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) Die straßenseitigen Attiken der Bebauungen auf dem Bauplatz A und B haben eine einheitliche Höhe aufzuweisen.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Hauptgebäude integriert herzustellen. Oberirdische PKW-Abstellflächen im Innenhof sind nicht zulässig.
- (2) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude zu integrieren, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (3) Bei Neubauten ist je 65-75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 700 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.  
Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Für die, im Plan gekennzeichneten Bauplätze A1 und A2 (Grundstücke Nr. 893/9, 893/11, 893/5, KG Gries) ist ausschließlich eine gemeinsame Zufahrt zulässig und für den Bauplatz B (Grundstücke Nr. 893/2, 893/8, 893/1, 894/2, 893/12, 893/7, KG Gries) ist eine eigene Zufahrt zulässig.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen.  
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 und dergleichen).
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.

- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- u. 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. Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (9) Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind unzulässig.
- (10) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, ausgenommen Einfriedungen für Kinder- und Altenbetreuung und dergleichen.
- (3) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 08.Juni 2023 in Kraft.
- (2) 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  
(elektronisch unterzeichnet)

