

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14 – 098876/2019/0043

### 05.37.0 Bebauungsplan

„Feldgasse - Amselgasse - Payer-Weyprecht-Straße -  
Adalbert-Stifter-Gasse - Weißenhofgasse - Kapellenstraße“  
V.Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 24.03.2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse - Amselgasse - Payer-Weyprecht-Straße - Adalbert-Stifter-Gasse - Weißenhofgasse - Kapellenstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. 91/2021 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, NUTZUNGEN

- (1) Für die Liegenschaften 1327/15, 1327/36 (Südliches Lazarettfeld 26), 1327/37, 1327/38 (Südliches Lazarettfeld 28), 1327/34 (Südliches Lazarettfeld 30), 1327/35 (Südliches Lazarettfeld 32), 1275/109 (Adalbert-Stifter-Gasse 1), 1275/6, 1275/85 (Adalbert-Stifter-Gasse 2), 1275/30, 1275/110 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/7, 1275/86 (Adalbert-Stifter-Gasse 4), 1275/31, 1275/111 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/8, 1275/87 (Adalbert-Stifter-Gasse 6), 1275/32, 1275/112 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/9, 1275/88 (Adalbert-Stifter-Gasse 8), 1275/33, 1275/113 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/10, 1275/89 (Adalbert-Stifter-Gasse 10), 1275/34, 1275/114 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/11, 1275/90 (Adalbert-Stifter-Gasse 12), 1275/35, 1275/115 (Adalbert-Stifter-Gasse 13), 1275/91 (Adalbert-Stifter-Gasse 14), 1275/36, 1275/116 (Adalbert-Stifter-Gasse 15), 1275/13, 1275/92 (Adalbert-Stifter-Gasse 16), 1275/37, 1275/117 (Adalbert-Stifter-Gasse 17), 1275/14, 1275/93 (Adalbert-Stifter-Gasse 18),

1275/38, 1275/118 (Adalbert-Stifter-Gasse 19), 1275/15, 1275/94 (Adalbert-Stifter-Gasse 20), 1275/39, 1275/119 (Adalbert-Stifter-Gasse 21), 1275/16, 1275/95 (Adalbert-Stifter-Gasse 22), 1275/40, 1275/120 (Adalbert-Stifter-Gasse 23), 1275/17, 1275/96 (Adalbert-Stifter-Gasse 24), 1277/26 (Amselgasse 2), 1278/7, 1278/26 (Amselgasse 3), 1277/6, 1277/27 (Amselgasse 4), 1278/8, 1278/27 (Amselgasse 5), 1277/7, 1277/28 (Amselgasse 6), 1278/9, 1278/28 (Amselgasse 7), 1277/8, 1277/29 (Amselgasse 8), 1278/10, 1278/29 (Amselgasse 9), 1277/9, 1277/30 (Amselgasse 10), 1278/11, 1278/30 (Amselgasse 11), 1277/10, 1277/31 (Amselgasse 12), 1277/11, 1277/32 (Amselgasse 14), 1277/12 (Amselgasse 16), 1277/13, 1277/34 (Amselgasse 18), 1277/14, 1277/35 (Amselgasse 20), 1277/15, 1277/36 (Amselgasse 22), 1278/44 (Amselgasse 39) gilt die gekuppelte Bauweise.

Für die Liegenschaft 1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13), 1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15), 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17), 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19) gilt die offene und gekuppelte Bauweise, wobei für das Grundstück Nr. 1278/12 bei einer Bebauung in 2. Reihe die gekuppelte Bebauungsweise zum Grundstück Nr. 1278/11 festgelegt wird.

Für die Liegenschaft 1278/6, 1278/25 (Amselgasse 1), 1277/37 (Amselgasse 24 bzw. Weißenhofgasse 30), 1278/3, 1278/37 (Amselgasse 25), 1278/18, 1278/38 (Amselgasse 27), 1278/21, 1278/41 (Amselgasse 33), 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35), 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37) gilt straßenseitig die gekuppelte und gartenseitig die offene Bauweise, ansonsten gilt die offene Bebauung.

- (2) Pro Bauplatz dürfen höchstens 4 Wohneinheiten errichtet werden.
- (3) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,4
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (3) Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

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

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie auskragen.
- (4) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (5) Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone u. dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
- (6) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m/ 16 m<sup>2</sup> und ein Carport errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe.

Geschoßanzahl:	Taufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Steildachausführung:	Gesamthöhe bei Flachdachausführung:
1 G	max. 4,00 m	max. 8,50m	max. 4,00 m
2 G	max. 7,50 m	max. 10,00 m	max. 7,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das angrenzende natürliche Geländeniveau.  
(3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.  
(4) Festlegungen Dachformen:

Südliches Lazarettfeld:

Straßenseitig sind trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 45° zulässig.

Adalbert-Stifter-Gasse Nr. 1 – 24:

Straßenseitig sind traufständige Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° (wie Bestand) zulässig. Kleinere Bauteile wie Zwerchhäuser, Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Adalbert-Stifter-Gasse Nr. 25 – 46:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Payer-Weyprecht-Straße Nr. 1 – 31:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Amselgasse Nr. 1 – 39:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Feldgasse:

Trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° zulässig.

Weißenhofgasse:

Trauf- und giebelständige Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° zulässig.

Kapellenstraße Nr. 10 und 20 – 28:

Straßenseitig sind trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° zulässig. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

- (5) Dachflächen über einem Niveau von 5,00 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Offene Erschließungen und straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei Liegenschaften entlang 2 Straßenzügen (Eckgrundstücke) sind Balkone straßenseitig entlang einer Straße möglich, jedoch muss der Balkon innerhalb der Baugrenzlinien liegen, ein Übertreten der Baugrenzlinie ist nicht zulässig.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.

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

- (1) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze in Tief- und Hochgaragen, im Hauptgebäude integriert oder in freier Aufstellung zu errichten.
- (2) PKW-Abstellflächen in freier Aufstellung, gebäudeintegriert und in Hochgaragen sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie bis zu einer max. Grundstücktiefe von 25,0 m zulässig. Bei den eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe sind PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert erlaubt. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

- (3) Bei Neubauten ist je 70 - 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.
- (5) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Für Neubauten ist je angefangene 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (8) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.
- (9) 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.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (2) Ab einer un bebauten Fläche von 250m<sup>2</sup> ist zumindest ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (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) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat bei versiegeltem und/oder teilversiegeltem Umfeld mind. 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk und allfälligen baulichen Auskragungen (z.B. Mauervorsprung, Balkon) hat
 

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 zu betragen.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich der Baumscheiben und des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

- (7) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Für die Grundstücke Nr. 1275/51 (Feldgasse 33), 1275/29 (Feldgasse 35), 1275/30 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/31 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/32 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/33 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/34 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/52 (Payer-Weyprecht-Straße 6), 1275/53 (Payer-Weyprecht-Straße 8), 1275/54 (Payer-Weyprecht-Straße 10), 1275/55 (Payer-Weyprecht-Straße 12), 1275/56 (Payer-Weyprecht-Straße 14), 1275/57 (Payer-Weyprecht-Straße 16), 1275/58 (Payer-Weyprecht-Straße 18), 1275/59 (Payer-Weyprecht-Straße 20), 1275/76 (Payer-Weyprecht-Straße 21), 1275/60 (Payer-Weyprecht-Straße 22), 1275/77, 1275/158 (Payer-Weyprecht-Straße 23), 1275/61 (Payer-Weyprecht-Straße 24), 1275/159 (Payer-Weyprecht-Straße 25), 1275/63 (Payer-Weyprecht-Straße 26), 1275/161 (Payer-Weyprecht-Straße 27), 1275/80, 1275/162 (Payer-Weyprecht-Straße 29), 1275/81 (Payer-Weyprecht-Straße 31) sind im Bereich der bestehenden Geländekanten Stützmauer mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- (8) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (10) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.
- (11) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Geländeänderungen**

- (12) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig. Davon ausgenommen sind die unter § 8 (7) angeführten Liegenschaften, wo Geländeänderungen bis zu einem Ausmaß von 2,0 m zulässig sind.

#### **Sonstiges**

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

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (2) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig, ausgenommen entlang der ÖBB-Trasse Bruck a. d. Mur – Graz – Spielfeld.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 07. April 2022 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