

## VERORDNUNG

GZ.: A 14 – 013041/2020/0018

### 14.33.0 Bebauungsplan

„Seidenhofstraße - Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße“  
XIV.Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.06.2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.33.0 Bebauungsplan „Seidenhofstraße - Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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) Offene Bebauung
- (2) Auf dem Bauplatz C (zwischen Gst. Nr. 265/18 und 263/26) und Bauplatz D (zwischen Gst. Nr. 262/13 und 262/5 bzw. zwischen 262/5 und .964) ist die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Bauplätze (Bauplätze A, B, C und D) festgelegt.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück Nr. 403/6, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2551 m<sup>2</sup>.
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst das Grundstück Nr. .757, 263/34 und 403/7, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1234 m<sup>2</sup>.
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke .968, 263/26 und 265/18, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1189 m<sup>2</sup>.
- (5) Der „Bauplatz D“ umfasst die Grundstücke Nr. .964, 262/5 und 262/13, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1223 m<sup>2</sup>.

- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
 

Bauplatz A	max. Bebauungsgrad: 0,20
Bauplatz C	max. Bebauungsgrad: 0,30
- (8) Im restlichen Planungsgebiet wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,4 festgelegt.
- (9) Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m/ 16 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.
- (3) Unter Einhaltung der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände innerhalb der Bauplätze C und D zulässig. Zu den angrenzenden Liegenschaften sind die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- (4) Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl und die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt.  
 Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.  
 Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (2) Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
- (3) Dachflächen über dem 3. Geschoss dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (4) 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.
- (5) 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 von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen nicht über die straßenseitige Baugrenzlinie vortreten.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Die Baukörperlänge ist mit max. 20,0 m begrenzt.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (3) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (4) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (5) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (6) 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.
- (7) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien unterzubringen und zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

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

## **Pflanzungen, Bäume**

- (2) Ab einer un bebauten Fläche von 250m<sup>2</sup> ist ein mittel- oder großkroniger 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 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 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.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

## **PKW-Abstellflächen**

- (7) 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 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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.

## **Geländeveränderungen**

- (9) Geländeveränderungen 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 Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

## **Sonstiges**

- (10) 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) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (6) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.

## **§ 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.  
Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 01. Juli 2021 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl