

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14 - 010143/2020/0028

### 03.27.0 Bebauungsplan

„Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse -  
Beethovenstraße - Elisabethstraße“  
III. Bez., KG 63103 Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.05.2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.27.0 Bebauungsplan „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ 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

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, VERWENDUNGSZWECK

- (1) Es wird die geschossene Bebauung festgelegt.
- (2) Es wird die gekuppelte Bebauung festgelegt.
- (3) Für den Bauplatz A wird die offene Bebauung festgelegt.
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu betragen.

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Bauplätze (Bauplätze A, B) festgelegt.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 2513/1, 2513/2 sowie 2514/1, jeweils KG 63103 Geidorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3580 m<sup>2</sup>.
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 2529/1; 2529/2; 2530; jeweils KG 63103 Geidorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 1192 m<sup>2</sup>.

- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Bauplatz A      | höchstens: 0,47 |
| Bauplatz B      | höchstens: 0,43 |
| Gst.Nr.: 2528/1 | höchstens: 0,65 |
| Gst.Nr.: 2532   | höchstens: 0,37 |
- (5) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) und Dachraumausbauten zulässig.
- (6) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind zwischen dem Bauplatz A und den Grundstücken 2508 sowie 2510 Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

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

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und u. Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten und Kellergeschosse.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.

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

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Für den Bauplatz A gilt für die angeführten Gebäude- und Gesamthöhen der Höhenbezugspunkt: +/- 0,00 = 366,267 m ü.A.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung ausschließlich von 27 bis 41° zulässig.
- (5) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (6) Am Bauplatz A sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (7) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (9) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (10) Bei Neubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

- (11) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des ersten Obergeschoßes unzulässig.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Gesamttiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Bei Neuerrichtung von Balkonen an Altbeständen sind geringere Abstände zulässig.
- (5) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist:
- für Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 90 m<sup>2</sup>-100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche,
  - für studentisches Wohnen 1 Pkw-Stellplatz je 6 – 25 Betten,
  - für Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,04 und 0,4 Pkw-Stellplätze,
  - für Nutzungen als Krankenanstalten, Pflegeheimen oder pflegeheimähnliche Anstalten sind je Platz zwischen 0,03 und 0,1 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (4) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

- (6) Bei Neubauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Bei Neubauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) 15% der Fahrradabstellplätze sind für BesucherInnen auszuführen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Bei Neu- und Zubauten ist je angefangener Freifläche von 150 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (5) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen unzulässig.
- (6) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!
- (8) Bei versiegeltem und teilversiegeltem Umfeld ist eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (9) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (10) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m zu betragen.
- (11) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

### **PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche**

- (13) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen.

### **Geländeveränderungen**

- (14) Geländeveränderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (15) Für das Grundstück 2528/1 sind für die Nutzung „Krankenanstalten“ Geländeveränderungen in Form einer Lichthofabsenkung außerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien zulässig.

### **Sonstiges**

- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

### **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

### **§10 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade oder fassadenintegriert auszuführen und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baufuchtlinien und Baugrenzl意思en anzuordnen.

### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 02.06.2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Hinweis zu Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr