

VERORDNUNG

GZ.: A 14- 070639/2021/0039

14.36.0 Bebauungsplan

„Herbersteinstraße – Eggenberger Allee“

XIV. Bez., KG: 63107 Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.12.2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.36.0 Bebauungsplan „Herbersteinstraße – Eggenberger Allee“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 84/2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 108/2022 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, MINDESTGRÖSSEN, NUTZUNGEN

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 7 Baufelder (Baufelder A, B, C, D, E, F und G) festgelegt.
- (2) Die Baufelder bestehen aus zwei oder mehreren Grundstücken teilweise mit einer bestehenden Hofbebauung.
- (3) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke .405 und 220/4 der KG Algersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2.022 m².
- (4) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke .563 und 219/17 der KG Algersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.047 m².
- (5) Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke .531 und 219/15 der KG Algersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 682 m².
- (6) Das „Baufeld D“ umfasst die Grundstücke .330, 219/11 und 219/14 der KG Algersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 630 m².
- (7) Das „Baufeld E“ umfasst die Grundstücke 219/7, .232/1 und .232/2 der KG Algersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.613 m².
- (8) Das „Baufeld F“ umfasst die Grundstücke .354, .477, .532 und 219/3 der KG Algersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.421 m².
- (9) Das „Baufeld G“ umfasst die Grundstücke 219/8 und 219/20 der KG Algersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 733 m².

- (10) Für die Grundstücke 220/7, 220/8, 220/3, 220/9, 220/6, 220/10, .87/2, 219/19, 219/2, .530, 219/13, .343 KG Algersdorf und für die Baufelder A, B, C, D und E gilt:
die offene Bebauung.

Für das Baufeld F gilt:
die offene Bebauung und für den östlichen Bereich die gekuppelte Bebauung nach Osten zum Baufeld G.

Für das Baufeld G gilt:
die gekuppelte Bebauung nach Westen zum Baufeld F.

Für das Grundstück 219/12 KG Algersdorf gilt:
die offene Bebauung an der Grundgrenze nach Westen zum Baufeld G.

- (11) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.
(12) Auf dem Grundstück 220/10 KG Algersdorf ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE, BESTÄNDE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
(2) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4.
(3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
(4) Stiegenhäuser, ins Gebäude integrierte Parkierung, Kellerersatz-, Technik- und Müllräume sowie Kinderwagenabstellplätze sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen und gestalterisch in die Fassade zu integrieren.
(5) Für die Baufelder E, G, die Grundstücke 219/12, .87/2 und 220/6 KG Algersdorf ist eine Bebauung nur dann zulässig, wenn die Gebäude bzw. die Gebäudeteile außerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien, bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige, tatsächlich abgebrochen wurden.
(6) Die baugesetzlichen Abstände sind einzuhalten. Bei Aufstockung der Hauptgebäude ist eine Abstandsunterschreitung zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIE, NEBENGEBÄUDE

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
Die Baufluchtlinie gilt für das Grundstück .87/2 KG Algersdorf.
(2) Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
(3) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee sowie bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen bzw. Gebäude- und Gesamthöhen festgelegt. Es gelten für die Geschoßanzahlen folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

| Geschoßanzahl | Gebäudehöhe | Gesamthöhe |
|----------------------|--------------------|-------------------|
| 2G | max. 7,50 m | max. 11,00 m |
| 3G | max. 10,50 m | max. 14,00 m |

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (3) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Zulässige Dachformen: Ausschließlich geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer und dergleichen) mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit Dachziegeln, -steinen oder -schindeln. Davon ausgenommen sind Garagen- und Nebengebäude. Hier sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren. Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen.
- (7) Am Grundstück 220/10 KG Algersdorf hat die Geschosshöhe der Erdgeschosszone mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (3) Bei geneigten Dächern 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, bei eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (4) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat annähernd quadratisch bis leicht rechteckig (max. 2:3) zu sein. Davon ausgenommen ist das Grundstück .87/2 KG Algersdorf (Eggenberger Allee 86).
- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden. Grelle/leuchtende Farben sind unzulässig.
- (6) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.
- (7) Ins Gebäude integrierte Parkierung und Garagentore sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

§ 7 ZUFAHRTEN, PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes zu errichten.

- (2) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, ins Gebäude integriert oder in freier Aufstellung zu errichten.
- (3) Es sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig.
- (4) Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee sowie bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.
- (5) Neue Zufahrten mit Durchbrechung der Baumstandorte entlang der Eggenberger Allee sind nicht zulässig.
- (6) Die Zufahrt auf das Grundstück .87/2 KG Algersdorf ist ausschließlich über die Schloßstraße zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.
- (8) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (9) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (10) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Wohnnutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (11) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (12) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (13) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 40% begrenzt.

Vorgartenzone

- (3) Die Vorgartenzone ist begrünt auszuführen. Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern, Stellplätzen in Freiaufstellung und dergleichen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee und bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

Erhaltenswerter Baumbestand

- (4) Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes (Platanen, der Bäume am Grundstück 214/2 KG Algersdorf (Auster) und am Grundstück 206 KG Algersdorf (Schlosspark Eggenberg „Europaschutzzone)) umfasst die Kronentraufe + 3,0 m (oberirdisch und unterirdisch). Für die restlichen Bäume ist der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes die Kronentraufe + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch).
- (5) Bauliche Veränderungen im Randbereich der Kronentraufe der Platanen sind naturschutzrechtlich bewilligungspflichtig.

- (6) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.
- (7) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (8) Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten.
- (9) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten.
- (10) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

Pflanzungen, Bäume

- (11) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein 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.
- (12) Bei den Baumpflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen und dergleichen unzulässig.
- (13) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (14) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (15) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (16) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk und allfälligen baulichen Auskragungen (Mauervorsprung, Balkon und dergleichen) hat

| | |
|--|--------------|
| bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) | mind. 9,00 m |
| bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,00 m |
| bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,00 m |

 zu betragen.
- (17) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (18) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (19) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (20) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Tiefgaragen

- (21) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

- (22) Tiefgarageneinhausungen sind flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Geländeveränderungen

- (23) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (24) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
- (6) Unterflur-Müllsysteme sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 14.12.2023 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

