

# VERORDNUNG

GZ.: A 14-122891/2022/0050

## 04.41.0 Bebauungsplan

### „Babenberger Straße – Leuzenhofgasse“

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21. September 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.41.0 Bebauungsplan „Babenberger Straße - Leuzenhofgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 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 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Bereichstyp Blockrandbebauung: Geschlossene oder gekuppelte Bauweise  
Bereichstyp Geschoßbau: offene Bauweise
- (2) Die Wohnnutzfläche hat bei Neubauten mind. 30,00 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (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.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: max. 0,4
- (2) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Blockrandbebauung) zulässig.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude und für Tiefgarangengrenzen festgelegt.
- (2) Im Planwerk sind für Bereiche außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzenlinien, Grenzen für die Tiefgarage (blau punktierte Linie) ersichtlich gemacht.

- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (4) Für Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien sind Zu- und Umbauten möglich.
- (5) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschoß betragen.
- (6) Balkone und Erker dürfen nicht über die Baufluchtlinie hervorragen.

## **§ 5 BESTEHENDE GEBÄUDE**

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

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

- (1) Für die Grundstücke 1443/2, 1443/1, 1442/2, 1442/1, 1434, 1435/4, 1436, 1439/2, 1438, 1439/1 entlang der Mariengasse bzw. Babenbergerstraße, die im Planwerk mit einer max. Geschossanzahl bezeichnet sind, gilt folgendes:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
4 G		max. 14,50 m
5 G		max. 17,50 m

Als Höhenbezugspunkt gilt der im Planwerk definierte Höhenbezugspunkt in der Babenbergerstraße, = +364,5 müA, gemäß Luftbildauswertung 2019 der Stadt Graz.

- (2) Im Planwerk sind für die Bestandsbauten die maximal zulässigen Gesamthöhen festgelegt. Als Höhenbezugspunkte gelten die im Planwerk, der Bebauung zuordenbare Höhenbezugspunkte gemäß Luftbildauswertung 2019 der Stadt Graz.
- (3) Dachformen: ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10°.
- (4) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (6) Haustechnikanlagen sind mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## **§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Bei ~~hofseitigen~~ Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (4) Bei Neubauten als auch bei Zu- und Umbauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

## **§ 8 EG ZONE, SOCKELGESCHOSS**

- (1) Für den Bereichstyp „*Blockrandbebauung*“ gilt: Die Geschosshöhe der straßenseitigen Erdgeschosse hat im Neubau und Zubau-Fall bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 3,80 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.  
Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – in überwiegend blickdichter Gestaltung – zulässig.
- (2) Für den Bereichstyp „*Blockrandbebauung*“ gilt im Neubau und Zubau-Fall: Für die im Plan – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Die Raumhöhe in diesem Bereich hat mindestens 3,80 m zu betragen.

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

- (1) Bei Neubauten ist je 65 - 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Für Neubauten ist je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (3) 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.
- (4) Für das Grundstück 1434 ist eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt gemäß Lage im Plan zulässig, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind.  
Für die Grundstücke 1439/1 & 1438 ist gemeinsam eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt zulässig. Diese hat von der Leuzenhofgasse aus zu erfolgen.

## **§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Die im Bebauungsplan dargestellten liegenschaftszugehörige Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- (4) Der Versiegelungsgrad wird mit 40 % des Nettobauplatzes begrenzt.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (5) Pro 250 m<sup>2</sup> liegenschaftszugehörige Grünflächen, unbebauter Bauplatz, ist ein mittelkroniger Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.
- (6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

- (7) 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.
- (8) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe 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.
- (9) Der Baumachsabstand von Baumachse (Stamm) bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei:
  - großkronigen Bäumen (1. Ordnung) mind. 9,0 m,
  - mittelkronigen Bäumen (2. Ordnung) mind. 6,0 m,
  - kleinkronigen Bäume (3. Ordnung) mind. 3,0 m zu betragen.
 Der Baumachsabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenfläche von unterirdischen Mauerteilen hat mind. 2,5 m zu betragen.
- (10) Die Verwendung von Pflanztrögen, Betonringen udgl. bei Baumpflanzungen ist nicht zulässig.

#### **nicht überbaute Tiefgarage**

- (11) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe und bei großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe (Mindestwurzelraumvolumen 50 m<sup>3</sup>) zu überdecken.

#### **Geländeänderungen**

- (10) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. +/- 1,0 m zulässig.
- (11) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30° zulässig. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

#### **Sonstiges**

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### **Bestehende Bäume**

- (13) Die schützenswerten Bestandsbäume sind im Planwerk dargestellt.

### **§ 11 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (3) Werbeanlagen sind auf Gebäuden, ausschließlich bis zu einer maximalen Oberkante von 5,00 m, an der Fassade montiert zulässig.
- (4) Werbeeinrichtungen sind als Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 5,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- (5) Werbepylone sind nicht zulässig.

## **§ 12 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05. Oktober 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