

# VERORDNUNG

GZ.: A 14-044258/2021/0011

## **08.29.0 Bebauungsplan**

**„Petersbergenstraße 23a - 25 “**

VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16. November 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.29.0 Bebauungsplan „Petersbergenstraße 23a- 25“ 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**

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

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISEN**

Offene Bebauung

### **§ 3 BAUFELDER, NETTOBAUFELDER, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, WOHNUNGSGRÖSSEN, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG**

- (1) Im Planwerk sind zwei Baufelder, mit der Bezeichnung A und B festgelegt worden.
- (2) Baufeld A hat eine Nettobaufeldgröße von 1243 m<sup>2</sup>.  
Baufeld B hat eine Nettobaufeldgröße von 1492 m<sup>2</sup>.
- (3) Am Baufeld A ist maximal eine Bruttogeschossfläche von 573 m<sup>2</sup> zulässig.  
Am Baufeld B ist maximal eine Bruttogeschossfläche von 676 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.
- (5) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mindestens 50 m<sup>2</sup> betragen
- (6) Bebauungsgrad: höchstens:0,40
- (7) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,20 festgelegt.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Am Baufeld A dürfen Hauptgebäude eine maximale Gebäudelänge von 16 m aufweisen.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (4) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen und teilweise die Dachformen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe (Traufen bzw. Attikahöhe):	Gesamthöhe (First bzw. Penthouse)
2 G + DG	max. 7,20 m	max. 11,70 m
2 G + PH	max. 7,20 m	max. 10,50
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig.
- (5) Ein Penthouse-Geschoß hat gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse allseitig um mindestens 2,00 m zurückzuspringen. In dieser Zone des Rücksprunges sind (Vor-) Dächer nicht zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 2,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (8) Bei Steildächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Laubengänge und offene Stiegehäuser sind nicht zulässig.
- (2) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Bei Neubauten und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

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

- (1) Pro Baufeld ist ausschließlich eine Zufahrt gemäß Eintragung im Planwerk zulässig.

- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (3) Es sind maximal 2 PKW-Stellplätze pro Baufeld in freier Aufstellung innerhalb der Baugrenzlinien möglich.
- (4) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume 2. Ordnung in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind stadtklimaresistente Bäume zu verwenden.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 

Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
-------------------------------------	-------------

 Die Pflanzabstände der Bäume untereinander hat mind. 4 – 5m zu betragen.  
 Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenzen hat mind. 1 – 1,5m zu betragen.  
 Der Pflanzabstand zu unterirdischen Einbauten hat mind. 2,5m zu betragen.  
 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5m Höhe zu erhöhen.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen und Werbeflächen sind nur auf den Gebäuden und dabei flächig an der Fassade montiert (maximale Oberkante 2,50 m) zulässig. Dabei sind nur Schriftzüge in

Form von Einzelbuchstaben und flächige Elemente bis zu einer Gesamtgröße von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30. November 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