

# VERORDNUNG

## Entwurf

GZ.: A14 – 087795/2023/0004

### 14.40.0 Bebauungsplan

#### „Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“

XIV. Bez., KG 63107 Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.43.0 Bebauungsplan „Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“ 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, NUTZUNGEN, MINDESTWOHNUNGSGRÖSSEN

- (1) Baufeld A: gekuppelte, geschlossene Bebauung  
Baufeld B: offene, gekuppelte Bebauung
- (2) Ein Bereich der Nicht-Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss ist parallel von der Fassadenebene zur Vinzenzgasse festgelegt. Dieser Bereich der Nicht-Wohnnutzung ist mit der Tiefe des Grundstückes, bzw. mit der Tiefe des Gebäudes bemessen.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m<sup>2</sup> zu betragen.

#### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 262/21, 262/35, 262/31, 359, 262/22, .611, 259/162, .625, .145, 259/67, .156, 259/66, .174, 259/153, .146, 259/65, .147, alle KG 63107 Algersdorf.
- (2) Das Baufeld B umfasst die Grundstücke .391, .392 und zum Teil das Grundstück 262/40, alle KG 63107 Algersdorf.
- (3) Für das Baufeld A ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurden.
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:  
Grundstück 262/21: max. Bebauungsgrad: 0,50  
Grundstücke: 262/35, 262/31, 262/22 und 259/162 max. Bebauungsgrad: 0,35  
Grundstücke: .391, .392 max. Bebauungsgrad: 0,45

Grundstück: 262/40 (zum Teil) max. Bebauungsgrad: 0,30

- (5) Der Versiegelungsgrad für das Baufeld B wird wie folgt festgelegt:  
max. Versiegelungsgrad: 0,4
- (6) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

#### § 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (5) Über die Baufluchtlinie hervortretenden Gebäudeteile wie Erker, Loggien, Balkone und ähnliches sind nicht zulässig.

#### § 5 GESCHOßANZAHL, DÄCHER, ERDGESCHOßZONE

- (1) Am Baufeld A sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung vom 25 Grad bis 41 Grad zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Satteldächer hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (2) Am Baufeld A sind Haustechnikanlagen ausschließlich innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (3) Baufeld A: Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Traufenhöhen und maximal zulässige Gesamthöhen. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

<b>Geschoßanzahl Baufeld A</b>	<b>maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe</b>	<b>maximal zulässige Gesamthöhe</b>
4 G	max. 13,50 m	max. 19,50 m

- (4) Am Baufeld B sind sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung vom 25 Grad bis 41 Grad, als auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis max. 10 Grad zulässig.
- (5) Baufeld B: Entsprechend der Angabe im Plan, ist ein Gebäude mit einem zurückspringenden Penthousegeschoß möglich. Dieses Penthousegeschoß kann über dem vierten Geschoß errichtet werden und hat einen allseitigen Rückversatz von mindestens 2,0 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes aufzuweisen.
- (6) Baufeld B: Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Traufenhöhen und maximal zulässige Gesamthöhen. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

<b>Geschoßanzahl Baufeld B</b>	<b>maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufen- bzw. Attikahöhe</b>	<b>maximal zulässige Gesamthöhe = Firsthöhe bzw. Höhe Dach Penthouse</b>
4 G + DG	max. 12,50 m	max. 19,0 m
4 G + PH	max. 12,50 m	max. 16,0 m

- (7) Am Baufeld B sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad Haustechnikanlagen mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen. Einhausungen mit Haustechnikanlagen sind mindestens 3,0 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen. Flach geneigte Photovoltaik Anlagen sind nicht zwingend einzuhausen.
- (8) Für das Baufeld B gilt, dass die Nutzung der Dachflächen (für z.B. Dachterrassen) auf den Geschossdecken über dem 4. Geschoß (Penthousegeschoss) nicht zulässig ist. Zulässig sind über dem 4. Geschoß jedoch flach geneigte Photovoltaikanlagen.
- (9) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad 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. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.
- (10) Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – zulässig.
- (11) Für das gesamte Baufeld A und für straßenseitige Gebäude zur Vinzenzgasse am Baufeld B gilt, dass im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß, die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,0 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden muss.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und Terrassen in der Höhe der Dachtraufe sowie darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgaupen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Dachgaupen sind nur in einer Ebene des Daches möglich.
- (6) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Steildächern sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.
- (7) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (8) Bei Neubauten, Umbauten und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

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

- (1) Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Es gilt der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.
- (3) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen. Geringfügige Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (4) Pro 250 m<sup>2</sup> 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.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk 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.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese sind mit immergrünen Pflanzen zu vollflächig und dauerhaft zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit Dachdraufsicht mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.
- (13) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

#### **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig.

#### **§ 10 SONSTIGES**

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

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit [REDACTED] 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