

# VERORDNUNG

GZ.: A14 – 007541/2020/0012

## 14.31.0 Bebauungsplan

### „Johann-Haiden-Straße – Straßganger Straße – Dr.-Hans-Klöpfer-Straße – Handelstraße – Absengerstraße“

XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14. Dezember 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.31.0 Bebauungsplan „Johann-Haiden-Straße – Straßganger Straße - Dr.-Hans-Klöpfer-Straße – Handelstraße – Absengerstraße“ 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, WOHNUNGSGRÖSSEN

- (1) Die Liegenschaften 270/5 und 271/16 dürfen an die östliche Grundgrenze anbauen.
- (2) Für die Liegenschaften 268/11, 269/9, 268/12 und 269/10 gilt die offene und die gekuppelte Bauweise.
- (3) Für die restlichen Liegenschaften gilt die offene Bebauung.
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.
- (5) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m<sup>2</sup> betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (6) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zum Bauplatz definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,40 festgelegt.
- (3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Haupt-, Nebengebäude und Tiefgaragen festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Die Gesamtlänge von Balkonen pro Geschoßebene darf nicht mehr als 35% der jeweiligen Baukörperlänge betragen.
- (4) Über die Baugrenzlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (5) Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
- (6) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m/ 16 m<sup>2</sup> und ein Carport errichtet werden.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Taufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Steildachausführung:	Gesamthöhe bei Flachdachausführung:
1 G	max. 4,00 m	max. 8,50 m	max. 4,00 m
2 G	max. 7,50 m	max. 12,50 m	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m	max. 15,00 m	max. 10,50 m
4G	max. 13,50 m		max.13,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Geländeneiveau im Straßenbereich.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig.
- (5) Satteldächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Walmdächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 20° – 35° zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Kleinere Bauteile, wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen.
- (6) Dachflächen über einem Niveau von 8,00 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 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 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (8) Haustechnikanlagen (Luftwärmepumpen, Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Offene Laubengänge und offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von Hauptgebäuden hat höchstens 2:3 und die höchstens zulässige Baukörperlänge hat max. 20 m zu betragen.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen von Steildächern in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Neubauten und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) Bei Neubauten und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

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

- (1) Bei Neubauten sind maximal zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Steiermärkischen Baugesetzes.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzen sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zum Baufeldplatz.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Mindestens 20 % der Bauplatzfläche sind als unbebaute Grünflächen auszubilden.

## **Pflanzungen, Bäume**

- (5) Ab einer unbebauten Fläche von 250m<sup>2</sup> ist zumindest ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenden Bestandsbäume reduziert werden.
- (6) 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.
- (7) 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  
bei Laubbäumen in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m  
zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

## **PKW-Abstellflächen**

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 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 und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

## **Geländeänderungen**

- (10) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Geländeniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig.  
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.  
Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von erforderlichen Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

## **Sonstiges**

- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:  
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Ausmaß der Geländeänderungen, Baumpflanzungen, Leitungen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.

- (4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (5) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (6) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.

#### **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

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

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

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