

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: 019732/2018/0037

### 16.27.0 Bebauungsplan

„Hans-Hegenbarth-Allee - Kärntner Straße - Am Katzelbach“  
XVI. Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.03.2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.27.0 Bebauungsplan „Hans-Hegenbarth-Allee - Kärntner Straße - Am Katzelbach“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF. LGBl. Nr. 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF. LGBl. Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Baufeld A sowie den Grundstücken Nr. .321, 35/3 und 37/3; KG Straßgang ist eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Baufeld B und den Grundstücken Nr. 34/4 und .92; KG Straßgang ist eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.
- (3) Auf dem Grundstück Nr. 34/2; KG Straßgang ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (4) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die offene Bebauung zulässig.
- (5) In den, im Plan eingetragenen, Flächen (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig.

#### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder („A“ und „B“) festgelegt.
- (2) Das Baufeld „A“ umfasst die Grundstücke Nr. .28/1, .28/2 und 33/2; KG Straßgang mit einer Gesamtfläche von ca. 1.235 m<sup>2</sup>.  
Das Baufeld „B“ umfasst die Grundstücke Nr. .95/1, .95/2 und 551; KG Straßgang mit einer Gesamtfläche von ca. 2.320 m<sup>2</sup>.

- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Bebauungsgrad höchstens: 0,50
- (5) Auf dem Baufeld A und den Grundstücken Nr. 34/4 und .92; KG Straßgang ist eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenz- und Höhenzonierungslinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Abbruch der bestehenden Gebäudeteile außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen oder Umsetzung der geschlossenen Bebauung) zulässig.

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten bei Bestandsgebäuden, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Balkone und Vordächer sind nicht zulässig.
- (4) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten, ausgenommen im Bereich von erhaltenswerten Bestandsbäumen.

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

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

Geschoßanzahl:	(traufseitige) Gebäudehöhe:	(traufseitige) Gebäudehöhe bei Ausschluss Wohnnutzung:
2 G	max. 7,50 m	max. 9,00 m
3 G	max. 11,00 m	max. 12,50 m
4 G	max. 14,50 m	max. 16,00 m
5 G	max. 18,00 m	max. 19,50 m

- (2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (5) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Bereiche für PKW-Abstellflächen, Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (3) In den, im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 3,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen sind zulässig.
- (4) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das Gehsteigniveau an der Kärntner Straße. Für das Baufeld A und die Grundstücke Nr. 34/2 und 34/4; KG Straßgang gilt das Straßenniveau „Am Katzelnbach“ als Höhenbezug.
- (5) Für Stiegenhäuser, Lifte, Giebelflächen und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von 10° bis 45° innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (9) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen welcher mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen ist.

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

- (1) Offene Laubengänge und Stiegenhäuser sind nicht zulässig.
- (2) Bei Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 45° sind Balkone in der Höhe der Dachtraufe nicht zulässig.
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Farbgestaltungen von Gebäuden innerhalb der Altstadt-Schutzzone auf Basis eines positiven Gutachtens der Altstadt-Sachverständigenkommission.
- (4) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Erdgeschosszonen mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (5), bei Gebäuden innerhalb der Altstadt-Schutzzone auf Basis eines positiven Gutachtens der Altstadt-Sachverständigenkommission.
- (5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (6) Nebengebäude und Flugdächer außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind nicht zulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten. Maximal 20 % der erforderlichen PKW-Abstellplätze können auf Abstellflächen im Freien entsprechend der Eintragung im Plan (vgl. Legende zum Plan) bzw. innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien errichtet werden.
- (2) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Beim Neubau von Verkaufsgeschäften und Gastronomie sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 2,0 und 5,75 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (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) 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) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.
- (6) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:

- in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (7) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
  - (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) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
  - (10) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Frei- und Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierbei sind die bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken Nr. 35/1 und 39/1; KG Straßgang zu berücksichtigen. Eine Änderung der Lage dieser Zufahrten ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Baumpflanzungen zulässig.
- (2) Abweichungen der Lage, der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.  
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die erforderlichen Schutzabstände zu bestehenden Bäumen sowie zu den im Bebauungsplan eingetragenen Bäumen zu berücksichtigen.
- (10) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (11) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon dürfen auf Grundstücken, welche direkt „Am Katzelbach“ angrenzen Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,0 m errichtet werden.
- (12) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (14) Straßenbegleitende Lärmschutzwände sind unzulässig.

- (15) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### **§ 9 SONSTIGES**

Die folgenden Absätze 1-3 gelten für Liegenschaften außerhalb der Altstadt-Schutzzone IV (gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008):

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) oder als freistehende Werbepylone zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistiche Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Je Grundstück ist ausschließlich jeweils ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

#### **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **03.04.2025** in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### Hinweis zu Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Für den Gemeinderat:  
Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr  
(elektronisch unterschrieben)