

VERORDNUNG

Auflage

GZ.: A 14- 087800/2023/0002

02.19.0 Bebauungsplan

„Leonhardstraße – Merangasse – Obstgasse – Schumannngasse“

II. Bez., KG: 63102 St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom xx.xx.20.xx, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.19.0 Bebauungsplan „Leonhardstraße – Merangasse – Obstgasse – Schumannngasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs 4 (Abstellflächen und Garagen) 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 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSWEISEN, MINDESTGRÖSSEN, NUTZUNGEN

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 7 Bauplätze (Bauplätze A, B, C, D, E, F und G) festgelegt.
- (2) Die Bauplätze bestehen aus zwei oder mehreren Grundstücken teilweise mit einer bestehenden Hofbebauung.
- (3) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 408/1 und 408/2 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 765 m².
- (4) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 402/1, 402/2, 415/2 und 415/3 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 519 m².
- (5) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke 400, 401/1 und 401/2 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 598 m².
- (6) Der „Bauplatz D“ umfasst die Grundstücke 397 und 399 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 924 m².
- (7) Der „Bauplatz E“ umfasst die Grundstücke 416 und 417 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 897 m².
- (8) Der „Bauplatz F“ umfasst die Grundstücke 418/2 und 419 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 581 m².
- (9) Der „Bauplatz G“ umfasst die Grundstücke 414 und 415/1 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 1574 m².
- (10) Für die Grundstücke 406, 405, 404, 412, 398 und für die Bauplätze B und C gelten: die geschlossene Bebauungsweise.

Für den Bauplatz A gilt:
die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Nordwesten zum Grundstück 406 KG St. Leonhard.

Für den Bauplatz D gilt:
die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Südwesten zum Grundstück 398 KG St. Leonhard.

Für den Bauplatz E gilt:
die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Südosten zum Grundstück 418/1 KG St. Leonhard.

Für das Grundstück 418/1 KG St. Leonhard gilt:
die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Nordwesten zum Bauplatz E.

Für den Bauplatz F gilt:
die offene Bebauungsweise.

Für den Bauplatz G gilt:
die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Süden zum Grundstück 413 KG St. Leonhard.

Für das Grundstück 413 KG St. Leonhard gilt:
die gekuppelte Bebauungsweise Richtung Norden zum Bauplatz G und die offene Bebauungsweise an der Grundgrenze zum Grundstück 410 KG St. Leonhard.

Für das Grundstück 409 KG St. Leonhard gilt:
die offene Bebauungsweise an der Grundgrenze nach Westen zum Bauplatz A und nach Norden zum Grundstück 412 KG St. Leonhard.

Für die Grundstücke 410 und 411 KG St. Leonhard gelten:
die offene Bebauungsweise.

- (11) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.
- (12) Für die im Plan – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- (13) Nebenräume wie Müllräume, Technikräume, Kellerersatzräume, Fahrradabstellräume und dergleichen sind im straßenseitigen Erdgeschoss unzulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE, ABSTÄNDE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad ist wie folgt festgelegt:

Bauplatz A	max. Bebauungsgrad: 0,46
Bauplatz B	max. Bebauungsgrad: 0,47
Bauplatz C	max. Bebauungsgrad: 0,53
Bauplatz D	max. Bebauungsgrad: 0,40
Bauplatz E	max. Bebauungsgrad: 0,31
Bauplatz F	max. Bebauungsgrad: 0,40

Bauplatz G	max. Bebauungsgrad: 0,24
Grundstück 406 KG St. Leonhard	max. Bebauungsgrad: 0,92
Grundstück 405 KG St. Leonhard	max. Bebauungsgrad: 0,84
Grundstück 404 KG St. Leonhard	max. Bebauungsgrad: 0,50
Grundstück 412 KG St. Leonhard	max. Bebauungsgrad: 0,28
Grundstück 398 KG St. Leonhard	max. Bebauungsgrad: 0,86
Grundstück 418/1 KG St. Leonhard	max. Bebauungsgrad: 0,80
Grundstück 410, 411 KG St. Leonhard	max. Bebauungsgrad: 0,22
Grundstück 413 KG St. Leonhard	max. Bebauungsgrad: 0,30

- (3) Eine Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist nur dann zulässig, wenn die Gebäude bzw. die Gebäudeteile außerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzl原因en, bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes, tatsächlich abgebrochen wurden.
- (4) Stiegenhäuser, ins Gebäude integrierte Parkierung, Kellerersatz-, Technik- und Müllräume, Kinderwagenabstellplätze und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen und gestalterisch in die Fassaden zu integrieren.
- (5) Bei den Bauplätzen F und G und den Grundstücken 409, 410, 411 und 413 KG St. Leonhard ist die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
- (6) Für die Bauplätze A, B, C, D, E und die Grundstücke 406, 405, 404, 412, 398, 418/1 KG St. Leonhard gilt: Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches, etc.) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (7) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.
- (8) Innerhalb der Baufluchtlinien, der Baugrenzl原因en, der Gebäudehöhen und der Gesamthöhen können die baugesetzlichen Abstände unterschritten werden. Dafür ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, NEBENGEBÄUDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Ebenso sind Höhenzonierungsl原因en festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzl原因en vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschoss betragen.
- (4) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (5) Für die Grundstücke 409, 410, 411 KG St. Leonhard und den Bauplatz F gelten: Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand gemäß Steiermärkischen Baugesetz hineinragen.
- (6) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m² errichtet werden.

Die Anordnung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist unzulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl, die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe (GH. max.) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt.
Als Höhenbezugspunkt entlang der Leonhardstraße, Merangasse und Obstgasse gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
Für den Bauplatz A (Schumannngasse 3 KG St. Leonhard) gilt folgender Höhenbezugspunkt: + 363,4
Für das Grundstück Schumannngasse 5 KG St. Leonhard gilt folgender Höhenbezugspunkt: + 363,9
Für das Grundstück Schumannngasse 7 KG St. Leonhard gilt folgender Höhenbezugspunkt: + 364,3
- (2) Zulässige Dachformen:
Für die Grundstücke 398, 404, 405 und 412 KG St. Leonhard und die Bauplätze A, B und C sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit Dachziegeln, -steinen oder -schindeln zulässig. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
Für die Grundstücke 406, 413 und 418/1 KG St. Leonhard und die Bauplätze D, E und G sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit Dachziegeln, -steinen oder -schindeln zulässig.
Für die Grundstücke 409, 410 und 411 KG St. Leonhard sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 15 Grad mit Dachziegeln, -steinen oder -schindeln zulässig.
Davon ausgenommen sind Nebengebäude. Hier sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (3) Es sind ausschließlich rote Ziegeldächer zulässig. Davon ausgenommen sind die Grundstücke 409, 410 und 411 KG St. Leonhard, hier sind auch graue Ziegeldächer zulässig.
- (4) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.
Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen.
- (7) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m zu betragen.
Davon ausgenommen ist das Grundstück 412 KG St. Leonhard.
- (8) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mind. 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.

- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone sind ausschließlich als frei auskragende Konstruktionen zu errichten.
- (5) Bei geneigten Dächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen.
- (7) Dachgauben und Dacheinschnitte in zweiter Dachebene sind unzulässig.
- (8) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Steildächern sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.
- (9) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (10) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.
- (11) Ins Gebäude integrierte Parkierung und Garagentore sind an der Fassade zu schließen und gestalterisch zu integrieren.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, FAHRradABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 90 – 100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (2) PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Davon ausgenommen sind die Grundstücke 409, 410, 411 und der Bauplatz G, hier sind jeweils auch 2 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig. Die Anordnung dieser PKW-Abstellplätzen in der (Vor-)Gartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist unzulässig.
- (3) Die Zufahrt auf den Bauplatz D ist ausschließlich über die Merangasse zulässig.
- (4) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren, wobei Rampen bis 5 % Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Bei Bauplätzen mit erhaltenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Wohnnutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (10) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (11) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren.
- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

(Vor-)Gartenzone

- (3) Die (Vor-)Gartenzone ist begrünt auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern, PKW-Stellplätzen in Freiaufstellung und dergleichen in der (Vor-)Gartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist unzulässig.

Baumbestand

- (4) Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch).
- (5) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (6) Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, sind lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.
- (7) Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten.
- (8) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten.

Pflanzungen, Bäume

- (9) Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist 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.
- (10) Bei den Baumneupflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen, Entwässerungsmulden und dergleichen unzulässig. Der Abstand einer Entwässerungsmulde hat mind. 1,50 m zur Baumachse zu betragen.
- (11) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Kugelformen sind dabei nicht zulässig.
- (12) Baumneupflanzungen sind mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen.
- (13) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (14) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk und allfälligen baulichen Auskragungen (Mauervorsprung, Balkon und dergleichen) hat bei Laubbäumen 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m zu betragen. Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

- (15) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen hat mind. 2,50 m zu betragen.
- (16) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (17) Nachträgliche Versiegelungen im Umfeld von Bäumen sind unzulässig.
- (18) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (19) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (20) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Fassadenbegrünung

- (21) Fassadenbegrünungen sind mit einem bodengebundenen System zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mind. 0,30 m zu betragen und ist bis in mind. 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

Tiefgaragen

- (22) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.
- (23) Tiefgarageneinhausungen sind flächendeckend (seitlich sowie oben) zu begrünen und in ein Freiraumkonzept zu integrieren. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Geländeveränderungen

- (24) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (25) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.
Bei den Grundstücken 410, 411 KG St. Leonhard (Schumanngasse 7) und dem Bauplatz G (Obstgasse 8) ist ein einmaliger Zubau außerhalb der Baugrenzen im Ausmaß von max. 250 m² zulässig. Beim Grundstück 409 KG St. Leonhard (Schumanngasse 5) ist ein einmaliger Zubau außerhalb der Baugrenzen im Ausmaß von max. 50 m² zulässig. Für diese Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.
- (2) Nutzungsänderungen bei Gebäudebeständen außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind nicht zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.

- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
- (6) Unterflur-Müllsysteme sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr