

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-009078/2024/0025

15.09.0 Bebauungsplan

„Straßganger Straße 213-231“

XV. Bez., KG 63128 Wetzelsdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03. Juli 2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 15.09.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße 213-231“ 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 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) 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, MINDESTGRÖSSEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Von (1) sind folgende Grundstücke ausgenommen: 483/35, .532, 480/26, .469, .1797, 480/32, 480/31 und .423, alle KG 63128.
Für diese gilt ausschließlich die offene Bebauung.
- (3) Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.
- (5) Im Durchschnitt muss die Größe aller Wohneinheiten mind. 50,0 m² betragen.
- (6) In den im Plan eingetragenen Flächen – gelb schraffiert – ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Straßganger Straße in einer Tiefe von 7,50 m zulässig.
In diesem Bereich sind Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume nur in einem Ausmaß von max. 25% der Fassadenlänge zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bruttobauplatzfläche definiert.

(2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Grundstücke (alle KG 63128)	Maximaler Bebauungsgrad
483/35, .532 und .1797	0,30
480/26, .469, 480/32, 480/31 und .423	0,35
.1244, .533/2, .533/1, 483/37, .534, 483/36, .369, .535, 480/27, .662, .1796, 480/29, .536, 480/30, .1245, 479/3 und 478/4	0,45
480/44	0,52

- (3) Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche, gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan einzuhalten. Eine Bebauungsdichteüberschreitung ist nicht zulässig.
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinie, sowie die Höhenzonierungslinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten für Liftzubauten, Kellerabgänge, deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Über die Bau- und Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Werbung sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzl原因en vortreten.
- (5) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche je Geschoß von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.
- (6) Ein einmaliger Zubau von maximal 50 m² Bruttogeschoßfläche außerhalb der Baugrenzl原因e auf dem Bauplatz Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 3, bestehend aus den Grundstücken .532 und 483/35, beide KG 63128, ist möglich.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Für die einzuhaltenden Geschoßanzahlen gelten entsprechende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe:
1 G	mind. 4,50 m, max. 5,50 m
2 G	max. 7,50 m
2G+PH und 3 G	max. 10,50 m
3G + PH und 4 G	max. 14,00 m

- (2) Höhenbezugspunkt ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade der jeweiligen Gebäude.

- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen zur Straßgänger Straße hat mindestens 4,50 m und maximal 5,50 m zu betragen.
- (5) Bei Neubauten sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 Grad 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.
- (7) Haustechnikanlagen sind mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (8) Haustechnikanlagen mitsamt dem Sichtschutz sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
- (9) Es dürfen höchstens 30 Prozent der Dachflächen pro Bauplatz für die Aufstellung von Haustechnikanlagen verwendet werden.
- (10) Die Nutzung der Dachflächen (z.B. als Dachterrassen) auf den Geschoßdecken von 4-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie auf den Geschoßdecken von Penthäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Nutzung der Dachflächen für flach geneigte Photovoltaikanlagen.
- (11) Die Nutzung der Dachflächen (z.B. als Dachterrassen) auf den Geschoßdecken von 3-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zur Straßgänger Straße ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Nutzung der Dachflächen für flach geneigte Photovoltaikanlagen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge, Balkone sowie offene Stiegenhäuser sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie bzw. über die Baufluchtlinie hervortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,0 m vortreten. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke 483/37 und .534, .1796, 480/29 und .536, 480/30, 479/3.
- (6) Bei Neu- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Bei Zubauten und Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige, reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLL

- (1) Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und/oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思en zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 80 – 90 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäften sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 0,5 und 2,0 PKW-Abstellplätze für Personal und Kund:innen herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Dienstleistungsbetrieben sind je Arbeitsplatz zwischen 0,03 und 0,25 PKW-Abstellplätze für Personal und Kund:innen herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Die Pkw-Abstellplätze gemäß Abs.1, 2, 3 und 4 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (9) Je angefangene 35,0 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50,0 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich zu auszuführen.
- (10) 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.
- (11) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude im Nahebereich der Eingänge zu integrieren.
- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzl意思en dürfen nicht überdacht werden.
- (13) Müllräume sind gebäudeintegriert anzuordnen.

§ 8 ZUFAHRTEN

- (1) Grundstücke, welche sowohl an die Straßganger Straße als auch an die Dr.-Ignaz-Scarpattetti-Straße angrenzen, dürfen ausschließlich von der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße mit einer Zufahrt erschlossen werden.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird pro Bauplatz folgendermaßen begrenzt:

Grundstücke (alle KG 63128)	Maximaler Versiegelungsgrad
.1244, .533/2, .533/1, 483/37, .534, 483/36, .369, .535, 480/44, 480/27, .662, .1796, 480/29, .536, 480/30, .1245, 479/3 und 478/4	0,7
483/35, .532, 480/26, .469, .1797, 480/32, 480/31 und .423	0,5

- (3) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (4) Es gilt der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.

Pflanzungen, Bäume

- (5) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) 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.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (8) 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.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig.

PKW-Abstellflächen

- (11) Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (12) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geländeveränderungen

- (13) Geländeveränderungen sind flächenmäßig nur in geringem Flächenumfang und nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen von Geländeveränderungen sind im Bereich von Baumpflanzungen sowie im Bereich von Kinderspielplätzen zulässig.
- (14) Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (15) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (16) Stützmauern aus Löffelsteinen oder die Positionierung von großformatigen Steinen sind unzulässig.

Aussenanlageplan

- (17) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen, oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Bepflanzungsmaßnahmen, die Zufahrt, das Ausmaß der Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen sind darzustellen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade Werbeanlagen sind bis zu einer Oberkante von max. +6,5 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade montiert und nur in Form von Schriftzügen bzw. Einzelbuchstaben zulässig. Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 2,50 m² begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.
- (2) Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistiche Abbildungen u. dgl.
- (3) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (4) Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (6) Wenn eine besondere Nutzung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils es gebietet (beispielsweise ein Kindergarten oder ähnliches) sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.
- (2) Bei bestehenden Gebäuden ist eine Umnutzung zulässig.
- (3) Zubauten außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nicht zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 17. Juli 2025 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)