

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-120885/2023/0023

06.34.0 Bebauungsplan

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Evangelimanngasse – Johann-Sebastian-Bach-Gasse“

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom **03.07.2025**, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.34.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Evangelimanngasse – Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 165/2024 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

- (1) Baufeld 1: ausschließlich offene oder gekuppelte Bebauung
 Baufeld 2A: ausschließlich gekuppelte oder geschlossene Bebauung
 Baufeld 2B: ausschließlich geschlossene Bebauung
 Baufeld 3A: ausschließlich geschlossene Bebauung
 Baufeld 3B: ausschließlich offene Bebauung
 Baufeld 3C: ausschließlich offene Bebauung
- (2) Handelsbetriebe sind ausschließlich auf den Baufeldern 2A, 2B und 3A im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig.
- (3) In den, im Plan eingetragenen, Flächen (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, im ersten und zweiten Obergeschoss unzulässig. Zudem ist eine Wohnnutzung für das Erdgeschoss an der Evangelimanngasse unzulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 6 Baufelder festgelegt:

Baufelder	Grundstücke	Fläche
Baufeld 1	Nr. 2242/59; KG Jakomini	ca. 1.925 m ²
Baufeld 2A	Teil des Gst. Nr. 2242/1; KG Jakomini	ca. 2.300 m ²
Baufeld 2B	Teil des Gst. Nr. 2242/1; KG Jakomini	ca. 1.870 m ²
Baufeld 3A	Teil des Gst. Nr. 2242/54; KG Jakomini	ca. 2.825 m ²
Baufeld 3B	Teil des Gst. Nr. 2242/54; KG Jakomini	ca. 2.250 m ²
Baufeld 3C	Teil des Gst. Nr. 2242/54; KG Jakomini	ca. 2.230 m ²

- (2) Eine Bebauung auf dem Baufeld 3B ist nur dann möglich, wenn das Bestandsgebäude auf dem Baufeld 3C (Teil des Grundstücks Nr. 2242/54; KG Jakomini) abgebrochen wurde.
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|------------|--------------------------|
| Baufeld 1 | max. Bebauungsgrad: 0,45 |
| Baufeld 2A | max. Bebauungsgrad: 0,65 |
| Baufeld 2B | max. Bebauungsgrad: 0,75 |
| Baufeld 3A | max. Bebauungsgrad: 0,70 |
| Baufeld 3B | max. Bebauungsgrad: 0,50 |
| Baufeld 3C | max. Bebauungsgrad: 0,05 |
- Auf den Baufeldern 3A, 3B und 3C darf in Summe ein Bebauungsgrad von 0,49 nicht überschritten werden.
- (5) Die maximale Bruttogeschossfläche wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:
- | Baufeld | Bruttogeschossfläche |
|----------------|-----------------------------|
| Baufeld 1 | max. 2.575 m ² |
| Baufeld 2A | max. 7.130 m ² |
| Baufeld 2B | max. 5.590 m ² |
| Baufeld 3A | max. 9.870 m ² |
| Baufeld 3B | max. 6.075 m ² |
| Baufeld 3C | max. 100 m ² |

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Auf dem Baufeld 3C ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes außerhalb der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien zulässig.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Im Plan sind, außerhalb von Baugrenzlinien, Grenzen für Tiefgaragen und für unterirdische Bauteile (blau strichlierte Linie) festgelegt.
- (4) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.
- (5) Unter Einhaltung der Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Gebäudeabstände innerhalb der definierten Baufelder zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen („GH. max“) eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:
 Baufelder 1, 2A, 2B und 3A: + 343,92 müA (*Kreuzung Conrad-von-Hötzendorf-Straße/ Evangelimanngasse*)
 Baufelder 3B und 3C: + 342,24 müA (*Johann-Sebastian-Bach-Gasse*)
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° 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. Stiegehäuser und Lifte im Ausmaß von max. 1/3 aller Dachflächen.

- (6) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 3,00 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse hat auf den Baufeldern 1, 2A, 2B und 3A mindestens 3,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Lager- und Technikräume, Müllräume, Bereiche für PKW-Abstellflächen und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (4) Auf den Baufeldern 1 und 3B sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 100 - 110 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,22 und 0,48 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Beim Neubau von Gewerbe- und Handelsbetrieben sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,17 und 0,32 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen sowie auf dem Baufeld 2A im Erdgeschoss im Gebäude integriert zu errichten. PKW-Abstellflächen im Freien sind unzulässig.
- (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) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Baufeldes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (8) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Der Grünflächenfaktor wird wie folgt festgelegt:

Baufeld 1	min. 0,60
Baufeld 2A	min. 0,30
Baufeld 2B	min. 0,20
Baufeld 3A	min. 0,20
Baufeld 3B	min. 0,25
Baufeld 3C	min. 0,80
- (3) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (4) Je 250 m² Freifläche ist ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen.
- (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) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² 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.

- (7) 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.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (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 und Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen sowie auf dem Baufeld 3C zulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen auf Gebäuden sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 7,50 m) zulässig.
- (2) Abweichend hiervon ist auf dem Baufeld 3A zusätzlich maximal eine straßenseitige Fassaden- oder Dachwerbung in Form von maximal 1,00 m hohen Einzelbuchstaben in einer Höhenlage von 20,0 bis 32,0 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zulässig.
- (3) Zudem sind auf dem Baufeld 2A maximal zwei freistehende Werbepylone zulässig. Im Kreuzungsbereich Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Evangelimanngasse ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig; im Zufahrtsbereich zum Baufeld 2A in der Evangelimanngasse ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig. Diese Werbepylone müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenfluchtlinie einhalten. Weiters ist auf dem Baufeld 3A maximal ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.
- (4) Das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen (Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.) ist mit max. 3,0 m² begrenzt.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich auf den Baufeldern 1, 3B und 3C zulässig. Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Auf dem Baufeld 1 sind bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen ausschließlich Umbauten und Umnutzungen zulässig.
- (2) Auf dem Baufeldern 3A, 3B, und 3C ist ein Zubau zum bestehenden Lebensmittelmarkt im Gesamtausmaß von höchstens 150 m² BGF zulässig, Nutzungsänderungen hingegen sind nicht möglich. Im Falle des Zubaus darf es zu keiner Verschlechterung des im Bestand gegebenen Grünflächenfaktors kommen.
- (3) Auf dem gesamten Baufeld 3C ist die Errichtung einer öffentlich nutzbaren Parkanlage vorgesehen; die Bestandsgebäude auf diesem Baufeld sind zuvor in zeitlich unbestimmter Folge abzubauen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **17.07.2025** 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)