

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 044529/2018/0050

11.11.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße 391“

XI.Bez., KG 63111 Stadt Graz - Fölling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03. Juli 2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.11.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 391“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 165/2024 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
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.
- (3) Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.
- (4) Im Falle einer Wohnnutzung hat entlang der Mariatroster Straße die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes mindestens 1,0 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.
- (5) Im Erdgeschoss ist gemäß Eintragung im Plan eine Wohnnutzung unzulässig.

§ 3 BAUFELDER, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Baufelder festgelegt:

Baufelder	Grundstücke	Fläche
Baufeld 1	Teil des Gst. Nr. 275/1 KG Stadt Graz - Fölling	ca. 3.229 m ²
Baufeld 2	Teil des Gst. Nr. 275/1 KG Stadt Graz - Fölling	ca. 2.509 m ²
Baufeld 3	Gst. Nr. 278; KG Stadt Graz - Fölling	ca. 1.721 m ²

- (2) Die maximale Bruttogeschossfläche wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Baufeld	Bruttogeschossfläche
Baufeld 1	max. 2.343 m ²
Baufeld 2	max. 1.592 m ²
Baufeld 3	max. 1.093 m ²

- (3) Bebauungsgrad: höchstens: 0,4
 (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, GRENZLINIEN FÜR TIEFGARAGEN UND UNTERIRDISCHE BAUTEILE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
 (2) Im Plan sind, außerhalb von Baugrenzlinien, Grenzen für unterirdische Bauteile und für Tiefgaragen (blau strichlierte Linie) festgelegt.
 (3) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.
 (4) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen).
 (5) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Nebengebäude, Flugdächer und Werbung sind nicht zulässig.
 (6) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie ragen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan ist diese Geschoszahl eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Traufenhöhen und maximal zulässige Gesamthöhen.

Für Sattel- und Walmdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
3 G + DG Sattel- bzw. Walmdach	max. 11,0 m	max. 16,0 m

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe
3 G	max. 11,0 m	max. 11,0 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

Haus 1: + 448,50 m ü.A.
 Haus 2: + 447,10 m ü.A.
 Haus 3: + 447,70 m ü.A.

Haus 4: + 449,00 m ü.A.

Haus 5: +448,20 m ü.A.

Haus 6: +449,80 m ü.A.

Haus 7: +448,60 m ü.A.

- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 41 Grad zulässig, ebenso Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad zulässig.
- (5) Flachdächer 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.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern ausschließlich innerhalb der Gebäudehülle zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen auf der Geschoßdecke über dem 3. Geschoß zulässig. Diese sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech oder Streckmetall) einzuhausen. Einhausungen mitsamt den Haustechnikanlagen sind mindestens 2,0 m vom Dachsaum (straßenseitig wie auch innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen.
- (7) Die Nutzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern für Dachterrassen über der vierten Nutzungsebene ist nicht zulässig. Zulässig sind auf Dächern über der vierten Nutzungsebene jedoch Photovoltaikanlagen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie 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) Es sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 50-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz 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) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie 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) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Grünflächenfaktor wird wie folgt festgelegt:

Baufeld 1	min. 0,55
Baufeld 2	min. 0,70
Baufeld 3	min. 0,60

Pflanzungen, Bäume

- (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 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.
- (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. 3,5m reduziert werden und es müssen schmalkronige Bäume gepflanzt werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

PKW-Abstellflächen

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Geländeveränderungen

- (10) Geländeveränderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Ausgenommen davon sind die Nahbereiche zur Straße zum Niveauaus- bzw. angleich.
- (11) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 nicht überschreiten.
- (12) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (14) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (15) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Je Grundstück ist je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.
- (2) Für das Grundstück 278 KG Graz Stadt - Fölling (Mariatroster Straße 397) sind Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien im Ausmaß von max. 50 m² zum Bestandsgebäude (Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) zulässig. Für diese Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

§ 11 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)