

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 – 120893/2023/0023

07.34.0 Bebauungsplan

„Alfafarweg“

VII. Bez., KG 63116 Neudorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13.11.2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.34.0 Bebauungsplan „Alfafarweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 68/2025 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl Nr. 48/2025 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. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, MINDESTGRÖSSEN

- (1) Offene, gekuppelte und geschlossene Bauungsweise
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen. Ausgenommen davon sind Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (A, B) festgelegt.
- (2) Die Baufelder sind folgendermaßen festgelegt:

Baufeld	Nettobauplatzfläche
Baufeld A	ca. 7.265 m ²
Baufeld B	ca. 3.486 m ²

- (3) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Baufeld	Bebauungsdichte
Baufeld A	min. 0,3 – max. 0,49
Baufeld B	min. 0,3 – max. 0,47

- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (5) Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,5 festgelegt.
- (6) Der Grad der Bodenversiegelung außerhalb der durch Baugrenz- und Baufluchtlinien zur Bebauung bestimmten Flächen wird mit maximal 0,4 festgelegt.
- (7) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Carports, Nebengebäude, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,5 m über die Baugrenzlinie ragen.

§ 5 DÄCHER, GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN

- (1) Die Geschossanzahl wird auf max. 2 Geschosse und einem zusätzlichen Dachgeschoss oder Penthouse beschränkt.
- (2) Es sind ausschließlich Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 40 Grad sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° zulässig.
- (3) Für Sattel-, Zelt- und Walmdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
max. 2 G + DG	max. 7,50 m	max. 11,0 m

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)
max. 2 G + Penthouse	max. 7,50 m	max. 11,0 m

- (4) Die festgelegten Gebäude- u. Gesamthöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: + 341,08 m ü. A. (Kanaldeckel im Alfafarweg).
- (5) Für Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhen zulässig.
- (6) Bei der offenen Bauweise muss das Penthouse umlaufend 2,0 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- (7) Bei der gekuppelten Bauweise bzw. der Bebauung an einer Grundgrenze muss das Penthouse dreiseitig 2,0 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. An die unmittelbare Grundstücksgrenze muss angebaut werden. Bei der geschlossenen Bauweise muss nur zweiseitig (straßen- und gartenseitig) 2,0 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgespringen werden.

- (8) Im Falle der Bebauung an der Grundgrenze (gekuppelte und der geschlossene Bebauung) gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 5 (3).
- (9) Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Größe von 60 m² 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.
- (10) Haustechnikanlagen und deren Einhausungen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,0 m (ausgehend von der Dachaußenkante, dem aufgehenden Mauerwerk oder der Attika) zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall und dergleichen) zu versehen. Bei Satteldächern sind diese innerhalb der Gebäudehülle zu situieren. Davon ausgenommen sind Photovoltaik- u. Solarthermieranlagen.
- (11) Die Nutzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern für Dachterrassen über dem obersten Geschoss ist nicht zulässig (ausgenommen Photovoltaik- u. Solarthermieranlagen).

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (2) Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgauben hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze können in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und in offener Aufstellung errichtet werden. Die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der im Plan ausgewiesenen „Grünflächen“ ist unzulässig.
- (2) Auf dem Baufeld A sind maximal 29 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.
- (3) Auf dem Baufeld B ist je 60 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätzen auszuführen.
- (6) PKW-Abstellflächen im Freien sind mit sickerfähiger Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o. ä.) herzustellen. Dies gilt nicht für Pkw-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz herzustellen.
- (9) Im Baufeld A ist die Anordnung der Fahrradabstellplätze in ungefährender Lage im Plan ausgewiesen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Siedlungsöffentliche Grünflächen sind gemäß Plandarstellung (Grünfläche) anzulegen und zu erhalten. Eine geringfügige Abweichung der Lage der Fläche sowie geringfügige Unterbrechungen durch Wegeverbindungen und dergleichen sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (4) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen und dergleichen.
- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) hat 2,5 m zu betragen.
- (8) Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zu versiegelten Flächen 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.
- (10) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m zulässig und sind zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen zulässig. Als Höhenbezug für Geländeänderungen gilt das natürliche Gelände.
- (11) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (12) Stützmauern aus großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (13) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielflächen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylone, Plakatwände und dergleichen sind unzulässig.
- (4) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,5 m² Fläche sind unzulässig.
- (5) Einfriedungen, auch zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung, sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig (ausgenommen Einfriedungen für Kinder- u. Altenbetreuung, Sportflächen und dergleichen).

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 27.11.2025 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)