

VERORDNUNG

GZ.: A14-008623/2025/0027

14.46.0 Bebauungsplan

„Seidenhofstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße
Karl-Frisch-Gasse - Straßganger Straße“
XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11. Dezember 2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.46.0 Bebauungsplan „Seidenhofstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße - Karl-Frisch-Gasse - Straßganger Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI. Nr. 68/2025 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzungen), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 Abs. 3 Stmk. BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBI. Nr. 68/2025 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichtevertordnung 1993 idF LGBI. 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, NUTZUNGEN

- (1) Offene Bebauungsweise, gekuppelte Bebauungsweise, geschlossene Bebauungsweise
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat $30,0 \text{ m}^2$ Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. $50,0 \text{ m}^2$ betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dergleichen.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichtevertordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.), entsprechend den städtebaulichen

Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.

- (2) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz	max. zulässiger Bebauungsgrad
Gst. Nr. .833, 306/28, KG 63109	0,76
Gst. Nr. 306/27, KG 63109	0,39
Gst. Nr. 306/26, KG 63109	0,33
Gst. Nr. 306/25, KG 63109	0,33
Gst. Nr. 306/24, KG 63109	0,34
Gst. Nr. 306/29, KG 63109	0,47
Gst. Nr. 306/30, KG 63109	0,38
Gst. Nr. 306/31, KG 63109	0,58
Gst. Nr. .1040, 302/18, KG 63109	0,56
Gst. Nr. .718, 302/17, KG 63109	0,31
Gst. Nr. .1041, 302/16, KG 63109	0,30
Gst. Nr. .834, 306/32, KG 63109	0,31
Gst. Nr. 302/15, KG 63109	0,30
Gst. Nr. 306/41, KG 63109	0,30
Gst. Nr. .403, 306/34, KG 63109	0,31
Gst. Nr. .794, 302/11, KG 63109	0,59
Gst. Nr. .437, 306/35, KG 63109	0,29
Gst. Nr. 306/36, KG 63109	0,34
Gst. Nr. 302/25, KG 63109	0,41
Gst. Nr. 306/40, KG 63109	0,65
Gst. Nr. 306/39, KG 63109	0,42
Gst. Nr. .402, 306/38, KG 63109	0,43
Gst. Nr. .436, 306/37, KG 63109	0,67
Gst. Nr. .719, 302/13, KG 63109	0,32

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baufluchlinien und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Bei Baufluchlinien sind mindestens 70% der straßenseitigen Gebäudefront (Hauptflucht eines Bauwerks) an der Baufluchlinie zu situieren.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

- (4) Balkone dürfen hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (5) Im Plan sind, außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien, Grenzen für unterirdische Bauteile und für Tiefgaragen (blau strichlierte Linie) festgelegt.
- (6) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GESCHOßANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTE RAUMHÖHE

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad gilt:

Geschoßzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsbaum	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)
3G + Penthouse	max. 10,50 m	max. 14,00 m
4G + Penthouse	max. 13,50 m	max. 17,00 m

- (2) Im Falle der Bebauung an der Grundgrenze, der gekuppelten und der geschlossenen Bebauung gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 5 (1).
- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Die Höhe der Erdgeschosszonen hat in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (6) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (7) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (8) Flachdächer und flach geneigte Dächer 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 bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (9) Haustechnikanlagen, ausgenommen PV-Anlagen, sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mindestens 2,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzuversetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchten hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig. Straßenseitige Balkone sind jeweils mit einer Tiefe von max. 1,50 m, einer Breite von max. 5,00 m, frei auskragend und zueinander versetzt über max. 20 % der straßenseitigen Gebäudefront je Geschoss zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Bei bestehenden Brandwänden ist auch ein geringerer Abstand sowie ein Anbauen von Balkonen an die seitlichen Nachbargrundgrenzen möglich.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Attika oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei der offenen Bebauungsweise muss das Penthouse umlaufend 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- (6) Bei der gekuppelten Bebauungsweise bzw. der Bebauung an einer Grundgrenze muss das Penthouse dreiseitig 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. An die unmittelbare Grundstücks-grenze muss angebaut werden.
- (7) Bei der geschlossenen Bebauungsweise muss das Penthouse nur zweiseitig (straßen- und gartenseitig) 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- (8) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückpringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (9) Bei Neubauten sowie Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (10) Bei Neubauten sowie Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten 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 oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 70 - 80 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) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

- (5) Bei einer ausschließlichen Wohnnutzung sind pro Bauplatz max. 2 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (6) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhauen.
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m^2 Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m^2 Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten. Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich auszuführen.
- (10) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis des Grades der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen der Lage sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (5) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (6) Pro 150 m^2 Freifläche ist ein stadtclimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von $18|20\text{ cm}$, gemessen in $1,00\text{ m}$ Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (8) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat $9,00\text{ m}^2$ 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.

- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,00 m bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,00 m zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,50 m reduziert werden.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (11) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.

Geländeveränderungen

- (12) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus 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

- (13) 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, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind bei Neubauten in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (5) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (6) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien sind 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 30. Dezember 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)