

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-157915/2024/0015

08.32.0 Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Maggstraße (Westseite)“

VIII. Bez. KG 63114 Graz Stadt-Messendorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.09.2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.32.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maggstraße (Westseite)“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI 48/2025 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 LGBI 48/2025 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,6
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,51 festgelegt. Dichteunterschreitungen sind zulässig.
- (3) Für Bebauungsdichteunterschreitungen ist ein raumplanerisches Gutachten gem. § 4 der Bebauungsdichteverordnung 1993 erforderlich.
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- u. Höhenzonierungslinien für Haupt- u. Nebengebäude festgelegt.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils zulässigen mindest- bzw. maximal Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und technische Anlagen sind Überschreitungen der Gebäudehöhe von maximal 3,0 m zulässig.
- (3) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt + 347,0 m ü. A.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° 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 bis höchstens 1/3 aller Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Technische Anlagen sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall, Z-Lamellen u. dgl.) zu versehen. Die eingehaute Anlage ist mindestens 3,0 m von dem jeweils zugeordneten Dachrandabschluss zurückzusetzen. Photovoltaikanlagen mit einer Konstruktionshöhe von max. 0,5 m sind von dieser Festlegung ausgenommen.
- (7) Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern und Fassaden zulässig.

§ 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.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Für die Gewerbe- und Handelsbetriebe und Büronutzung ist ein PKW-Stellplatz je 80-100 m² Nutzfläche herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (2) Bei Lagerplätzen, Lagerhallen und dergleichen ist für Dienstnehmer:innen je Arbeitsplatz 0,25 - 0,36 PKW-Abstellplätze und für Besucher:innen je Arbeitsplatz zwischen 0,06-0,08 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (3) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder in Hochgaragen herzustellen. Maximal 30 % dieser Stellplätze können auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.
- (4) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - mit sickerfähiger Oberfläche, dies gilt nicht für barrierefreie PKW-Abstellplätze,
 - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (5) Je angefangene 50 m² Büro-Nutzfläche ist mindestens ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen, Lagerhäusern und dergleichen ist ein Fahrradabstellplatz je 20 Dienstnehmer:innen herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Pflanzungen, Bäume

- (1) Geringfügige Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind unzulässig.
- (3) Bei Abstellplätzen im Freien ist je angefangene 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (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
- (7) Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen u. dgl.) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (9) Bei mittel- und großkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht im Bereich der Bäume von mind. 1,5 m Höhe vorzusehen.

Geländeveränderungen

- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Geländeveränderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,7 m zulässig. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen (Betriebskindergärten), im Bereich von Baumpflanzungen beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und für Erdwälle, als Emissionsschutz zu angrenzenden Wohngebieten, zulässig.

Sonstiges

- (12) 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.
- (13) Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen und mindestens 3,0 m von der nachbarlichen Grundgrenze abgerückt zu errichten.
- (14) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen deren Verwendungszweck andere Höhen erfordern (z.B. Material- und Produktlager, u. dgl.).

§ 9 WERBEANLAGEN

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Werbeanlagen in Form eines Werbepylons und in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig. Dachwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine Einwirkungen in angrenzenden Wohngebieten erfolgen.
- (3) Innerhalb des Planungsgebietes ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.
- (4) Der Abstand zu angrenzenden Verkehrsflächen hat mindestens 2,0 m zu betragen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 2.10.2025 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)