

# VERORDNUNG

## Entwurf

GZ: A14- 000693/2025/0009

### 12.26.0 Bebauungsplan

„Lindengasse 18-19“

XII. Bez., KG: 63108 Andritz

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom xx.xx.20.xx, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.26.0 Bebauungsplan „Lindengasse 18-19“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 48/2025 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs 4 (Abstellflächen und Garagen) 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

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

#### § 2 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSWEISEN, MINDESTGRÖSSEN, NUTZUNGEN, NEBENGEBÄUDE

- (1) Es werden gemäß dem Planwerk drei Bauplätze (Bauplatz A, Bauplatz B, Bauplatz C) festgelegt.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke .264 und 734/2 der KG Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.186 m<sup>2</sup>.
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke .214, 736/3, 736/6 und 735/2 KG Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 3.518 m<sup>2</sup>.
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst das Grundstück 736/4 KG Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.047 m<sup>2</sup>.
- (5) Für den Bauplatz A gilt: straßenseitig die gekuppelte Bebauungsweise zum Bauplatz B und hofseitig die gekuppelte Bebauungsweise zum Bauplatz B oder die offene Bebauungsweise.  
Für den Bauplatz B gilt: straßenseitig die gekuppelte Bebauungsweise zum Bauplatz A, hofseitig die gekuppelte Bebauungsweise zum Bauplatz A oder die offene Bebauungsweise und die gekuppelte Bebauungsweise zum Bauplatz C.  
Für den Bauplatz C gilt: die gekuppelte Bebauungsweise zum Bauplatz B.
- (6) Für maximal die Hälfte der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.
- (7) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten je Bauplatz muss mindestens 50 m<sup>2</sup>

betragen.

- (8) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Errichtung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone entlang der Lindengasse und Richtung Mur ist unzulässig.

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
- (2) Keller-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind – als geschlossene Räume – innerhalb der Hauptgebäude unterzubringen und gestalterisch in das Fassadenbild zu integrieren.
- (3) Der Bebauungsgrad ist mit höchstens 0,4 festgelegt.
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien hervortreten.
- (4) Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
- (5) Über die Bauflucht- und Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien, Balkone sind nicht zulässig.
- (6) Die Abstände sind gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten.

### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKTE, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Für Satteldächer, Steildächer und Walmdächer:

| <b>Geschossanzahl</b> | <b>maximal zulässige<br/>Gebäudehöhe =<br/>Traufenhöhe</b> | <b>maximal zulässige<br/>Gesamthöhe<br/>(Firsthöhe)</b> |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1 G + DG              | max. 5,50 m                                                | max. 10,00 m                                            |
| 2 G + DG              | max. 7,50 m                                                | max. 12,00 m                                            |
| 3 G + DG              | max. 11,00 m                                               | max. 14,50 m                                            |

Für Flachdächer:

| <b>Geschossanzahl</b> | <b>maximal zulässige<br/>Gebäudehöhe = Dachsaum</b> | <b>maximal zulässige<br/>Gesamthöhe (inkl.<br/>Attika)</b> |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 G                   |                                                     | max. 5,50 m                                                |
| 2 G + PH              | max. 7,50 m                                         | max. 11,00 m                                               |
| 3 G + PH              | max. 11,00 m                                        | max. 14,00 m                                               |

- (2) Die Geschossanzahl bei Neubauten hat straßenseitig mindestens 3 Geschosse zu betragen.
- (3) Als Höhenbezugspunkt an der Lindengasse gilt das bestehende Gehsteigniveau Höhe Lindengasse 18 (Gst. Nr.: .214 KG Andritz).  
Als Höhenbezugspunkt für die Grundstücke 735/2 und 736/4 KG Andritz gilt das angrenzende Niveau an der Murpromenade.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (6) Es sind ausschließlich Satteldächer, Steildächer, Walmdächer und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (7) Satteldächer, Steildächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig.
- (8) Penthouse-Geschosse müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Der Rückversatz muss in der offenen Bebauungsweise umlaufend und in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig erfolgen.
- (9) Bei Satteldächern und Walmdächern entlang der Lindengasse ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Lindengasse auszurichten.
- (10) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind maximal 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (11) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (12) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.), ausgenommen PV-Anlagen, sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.
- (13) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Offene Erschließungen und Stiegehäuser sind nicht zulässig.
- (2) Bei Balkonen in der gekuppelten Bebauungsweise ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Satteldächern und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgaupen und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgaupen und Dachflächenfenster hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Dachgaupen und Dacheinschnitte in zweiter Dachebene sind unzulässig.
- (6) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind in einem überwiegenden Verhältnis oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

## **§ 7 PKW -ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 60 – 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (4) Bei Bauplätzen mit erhaltenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (8) 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.
- (9) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, GRAD DER BODENVERSIEGELUNG, WASSERRECHT**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis, der Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (3) Auf dem Bauplatz B ist ein Mindestanteil von 60 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.
- (4) Auf den Bauplätzen A und C ist ein Mindestanteil von 50 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (5) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (6) Je 150 m<sup>2</sup> Freifläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. 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 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 9,00 m |
| Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)              | mind. 6,00 m |
| Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,00 m |

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mindestens 4,50 m reduziert werden.

- (9) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (10) Für die Pflanzungen von Bäumen sind nur stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zulässig.
- (11) Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen, Entwässerungsmulden und dergleichen sind unzulässig. Der Abstand einer Entwässerungsmulde hat mindestens 1,50 m zur Baumachse zu betragen.
- (12) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) hat 2,50 m zu betragen.
- (13) Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen.
- (14) Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch).
- (15) Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, sind lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.
- (16) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten.
- (17) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (18) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (19) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (20) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

### **Fassadenbegrünung**

- (21) Im Falle einer Fassadenbegrünung sind bodengebundene Systeme zu verwenden. Die Fassadenbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mindestens 0,30 m zu betragen und ist bis in mindestens 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

### **Tiefgaragen**

- (22) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen und niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

### **Geländeveränderungen**

- (23) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

### **Sonstiges**

- (24) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, sämtliche Baumpflanzungen lagerichtig, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielflächen.

## **Wasserrecht**

- (25) Im Überflutungsbereich HQ<sub>100</sub> ist vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einzuholen.
- (26) Gebäudeteile unter dem Niveau des HQ<sub>100</sub>-Pegelstandes sind wasserdicht auszuführen.
- (27) Die Oberkante von Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten und dergleichen muss mindestens 0,30 m über dem HQ<sub>100</sub> Pegelstand liegen. Eine niedrigere Ausführung ist zulässig, wenn der betreffende Bereich durch eine gleichwertige Maßnahme (z.B. Damm- oder Schwellenausbildung bis zur selben Oberkante) vor einer Überflutung geschützt wird.

## **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Nutzungsänderungen bei Gebäudebeständen außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind nicht zulässig.

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Vor Einfriedungen, in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Flächen, ist eine durchgehende Laubhecke oder raumwirksame Bepflanzung vorzusehen.
- (2) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben ohne Grundplatten) an der Fassade zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. Obergeschoss bzw. maximal bis zur Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (4) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (5) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (6) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (7) Müllsammelstellen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit xx.xx.20.xx 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)