

VERORDNUNG

GZ.: 055148/2025

12.27.0 Bebauungsplan

„Pfanghofweg“

XII.Bez., KG 63126 Stadt Graz - Weinitzen

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12. März 2026, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.27.0 Bebauungsplan „Pfanghofweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI 68/2025 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 68/2025 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, DURCHSCHNITTSGRÖSSEN

- (1) offene Bauungsweise
- (2) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen.

§ 3 BAUPLÄTZE, (NETTO-) BAUPLATZGRÖSSE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

- (1) Es werden gemäß Plandarstellung drei Bauplätze (Bauplatz A, Bauplatz B und Bauplatz C) festgelegt.
- (2) Der Bauplatz A hat eine Nettobauplatzgröße von 1.476 m².
Der Bauplatz B hat eine Nettobauplatzgröße von 2.863 m².
Der Bauplatz C hat eine Nettobauplatzgröße von 2636 m².
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A	max. Bebauungsgrad: 0,5
Bauplatz B	max. Bebauungsgrad: 0,5
Bauplatz C	max. Bebauungsgrad: 0,5
- (5) Für die Baufelder „A“ bis „C“ wird die maximale dichterelevante Bruttogeschossfläche gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bruttogeschossfläche
Bauplatz A	max. 930 m ²
Bauplatz B	max. 1720m ²
Bauplatz C	max. 1710m ²
- (6) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN FÜR 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) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie ragen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKT, DÄCHER,

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

Für Flachdächer:

Geschossanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)
1 G		max. 5,50 m
2 G + PH	max. 7,00 m	max. 11,00 m
3 G	max. 10,00 m	max. 11,00 m
3 G + PH	max. 10,00 m	max. 14,00 m

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

Bauplatz A 390,0 m ü. A.

Bauplatz B

Haus 1 391,0 m ü. A.

Haus 2 392,0 m ü. A.

Bauplatz C

Haus 3 393,0 m ü. A.

Haus 4 393,5 m ü. A.

- (3) Für Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Es sind ausschließlich 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. Stieghäuser und Lifte.
- (6) Haustechnikanlagen, ausgenommen PV-Anlagen, sind mindestens 2,00 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Nutzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern für Dachterrassen über der letzten Nutzungsebene ist nicht zulässig. Zulässig sind auf Dächern über der letzten Nutzungsebene jedoch Photovoltaikanlagen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

- (3) Es sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Es wurde für das gesamte Planungsgebiet ausschließlich eine Zufahrt vom Pfanghofweg festgelegt.
- (2) Die private Erschließungsstraße erschließt nicht nur das gegenständliche Planungsgebiet, sondern wird auch weiterführend das Grundstück 806, KG 63126 Stadt Graz – Weinitzen zu einem späteren Zeitpunkt erschließen.
- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zulässig.
- (4) Bei Neubauten ist je 60-70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (5) 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.
- (6) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
- in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz herzustellen.
- (10) 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 Versiegelungsgrad wird mit 0,4 begrenzt.

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) Die 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. 4,5m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Je 250 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.

Geländeänderungen

- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (13) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (14) 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.
- (3) 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 INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Verordnung wird im elektronisch geführten Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz unter der Internetadresse www.graz.at kundgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet 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)