

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: 055148/2025

12.27.0 Bebauungsplan

„Pfanghofweg“

XII.Bez., KG 63126 Stadt Graz - Weinitzen

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom _____, 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 LGBl 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 LGBl 48/2025 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 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 Bebauung
- (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 BAUFLUCHTLINIEN, 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 bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° 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) zu errichten.
- (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 Nutzfläche 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 festzulegen.
- (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) 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.

Geländeveränderungen

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

Sonstiges

- (14) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (15) 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, ausgenommen Werbefylone.
- (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) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit [REDACTED] 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)