

VERORDNUNG

Auflage

GZ: A14- 008645/2025/0004

04.46.0 Bebauungsplan

„Alte Poststraße 87 - 107“

IV. Bez., KG: 63104 Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom xx.xx.20.xx, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.46.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße 87 - 107“ 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, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN, NEBENGEBÄUDE

- (1) Es wird gemäß dem Planwerk ein Bauplatz (Bauplatz A) festgelegt.
Der Bauplatz besteht aus mehreren Grundstücken.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1125/9 und 1135/1 KG Lend.
- (3) Der Bauplatz A ist folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 634 m ²
- (4) Für den Bauplatz A gilt: die offene oder die gekuppelte Bebauungsweise zum Grundstück 1135/2 KG Lend.
Für das Grundstück 1135/2 KG Lend gilt: die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise.
Für das Grundstück 1125/3 KG Lend gilt straßenseitig die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise und hofseitig die offene Bebauungsweise.
Für das Grundstück 1125/4 KG Lend gilt die offene Bebauungsweise und die gekuppelte Bebauungsweise zum Grundstück 1125/3 KG Lend.
- (5) In den im Planwerk – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.
- (6) Für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

- (7) Je 50 Wohneinheiten pro Bauplatz ist mindestens 1 gemeinschaftlich genutzter Raum von mindestens 45,00 m² Größe vorzusehen.
- (8) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten je Bauplatz muss mind. 50 m² betragen.
- (9) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in den Vor(garten)zonen ist unzulässig.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
- (2) Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen.
- (3) Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4.
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzzlinien gelten nicht für Liftzubauten.
- (3) Am Grundstück 1125/3 muss die Tiefgarage und die unterirdischen Bauteile innerhalb der Baugrenzzlinien situiert werden.
- (4) Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzzlinien hervortreten.
- (5) Straßenseitig dürfen Erker maximal 0,70 m über die Baugrenzzlinien hervortreten.
- (6) Im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan sind Abstandsunterschreitungen zulässig.

§ 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, Walmdächer und dergleichen:

Geschossanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
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
4 G + DG	max. 14,00 m	Max. 17,00 m
5 G + DG	max. 16,50 m	max. 21,00 m

Für Flachdächer:

Geschossanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)
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
4 G + PH	max. 14,00 m	max. 18,00 m
5 G + PH	max. 16,50 m	max. 20,50 m

- (2) Die Geschossanzahl bei straßenseitigen Neubauten hat mindestens 3 Geschosse zu betragen.
- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilig angrenzende Gehsteigniveau entlang der Alten Poststraße.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat bei den Baukörpern entlang der Alten Poststraße im Neubaufall eine Raumhöhe von mindestens 4,00 m zu betragen. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (6) Es sind Satteldächer, Steildächer, Walmdächer und dergleichen und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (7) 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.
- (8) Penthouse-Geschosse sind mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Der Rückversatz muss in der offenen Bebauungsweise umlaufend, in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig und in der geschlossenen Bebauungsweise hof- und straßenseitig erfolgen.
- (9) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dergleichen), ausgenommen PV-Anlagen, sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.
- (10) 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) Zur Adressbildung sind Hauseingänge in einem Abstand von maximal 25,0 m an der straßenseitigen Fassade anzuordnen.
- (3) Entlang der Alten Poststraße sind Balkone und Erker ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- (4) Entlang der Alten Poststraße sind nur frei auskragende Balkone zulässig.
- (5) Balkone und Erker sind pro Bauplatz über maximal 10 % der straßenseitigen Gebäudefront je Geschoss zulässig.
- (6) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (7) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

- (8) Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind in einem überwiegenden Verhältnis oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- (9) Garagenöffnungen sind an der Fassade zu schließen und gestalterisch zu integrieren.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung, straßennah und innerhalb der Baugrenzl原因en zulässig.
- (2) Pro Bauplatz darf eine Fläche von maximal 40 % unterbaut, überbaut und versiegelt werden.
- (3) PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind nicht zulässig.
- (4) Ladezonen für gewerbliche Nutzungen und dergleichen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzl原因en gebäudeintegriert zulässig.
- (5) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 64 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (6) Die Zufahrten sind ausschließlich über die Alte Poststraße zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Baumfällungen im öffentlichen Gut für Zufahrten sind unzulässig.
- (9) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.400 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (10) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (11) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² 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.
- (12) 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.
- (13) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren.
- (14) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzl原因en dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Zufahrten, 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) Pro Bauplatz ist ein Mindestanteil von 60 % der Fläche als ökologisch wirksamer, gewachsener, nicht unterbauter und unversiegelter Boden dauerhaft zu erhalten.
- (4) Ein öffentlich zugänglicher Gehweg, welcher die Grundstücke 1125/10 KG 63104 und 1125/1 KG 63104 verbinden soll, ist parallel zur östlichen Grundgrenze mit einer wegbegleitenden Baumreihe (gemäß Eintragung im Planwerk) herzustellen. Die genaue Lage ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung; zulässig sind geringfügige Abweichungen. Der Weg ist mindestens 2,00 m breit, barrierefrei

herzustellen und dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Eine Unter- und Überbauung oder Einzäunung ist unzulässig.

Vor(garten)zonen

- (5) Die Vor(garten)zonen sind gärtnerisch und ökologisch wirksam auszuführen. Davon ausgenommen sind Zufahrten (entlang der Alten Poststraße), Gehwege, Gastgärten und dergleichen in einem Ausmaß von maximal 30 % der Fläche der jeweiligen Vor(garten)zone pro Bauplatz. Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern in den Vor(garten)zonen ist unzulässig.
- (6) Die Vor(garten)zonen entlang der Alten Poststraße dürfen nicht unterbaut werden.

Erhaltenswerter Baumbestand

- (7) Der Schutzbereich jeden einzelnen Bestandsbaumes umfasst die Kronentraufe, zum Zeitpunkt der Einreichung, + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch).
- (8) Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, sind lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren wahren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.
- (9) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den wahren Kronentraufbereich der Bäume zu errichten.
- (10) Der Wurzel- und Kronenbereich von erhaltenswerten Bestandsbäumen ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten.

Pflanzungen, Bäume

- (11) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (12) Die im Planwerk dargestellten Baumbestände sind auf Dauer zu erhalten.
- (13) Je 150 m² 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.
- (14) 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.
- (15) 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 mStraßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,50 m reduziert werden.
- (16) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat mindestens 9,00 m² zu betragen.
- (17) Für die Pflanzungen von Bäumen sind nur stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zulässig.
- (18) Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen, Entwässerungsmulden und dergleichen sind unzulässig.
- (19) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) hat 2,50 m zu betragen.

- (20) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (21) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (22) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (23) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Fassadenbegrünung

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

Tiefgaragen

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

Geländeveränderungen

- (26) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig.
Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (27) Am Bauplatz A und am Grundstück 1135/2 KG Lend sind Geländeveränderungen (angleichende Maßnahmen) im Ausmaß von maximal 1,00 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Sonstiges

- (28) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, sämtliche Baumpflanzungen mit den Kronentraufen zum Zeitpunkt der Einreichung lagerichtig, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 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) Entlang der Alten Poststraße sind keine Einfriedungen zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.

- (4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (5) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
- (6) Pro Bauplatz ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Breite von maximal 0,7 m, im Nahbereich der Gebäude, zulässig.
- (7) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (8) 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)