

VERORDNUNG

GZ.: A14–166664/2024/0054

02.20.0 Bebauungsplan

„Schörgelgasse - Petersgasse“

II.Bez., KG 63102 St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 24. September 2026, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.20.0 Bebauungsplan „Schörgelgasse - Petersgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBL. Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzungen), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 Abs. 3 Stmk. BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBL. Nr. 68/2025 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBL. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Baufelder (Baufeld A, B und C) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke Nr. 1775, 1776/2, 1777, 1778 und 1779, KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 27.994 m².
- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke Nr. 1771/1 und 1771/2, KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 956 m².
- (4) Das „Baufeld C“ umfasst das Grundstück Nr. 1776/5, KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 4.656 m².

- (5) Für die Grundstücke Nr. 1771/1, 1771/2, 1773/1, 1774/1, 1782, 1783, 1784, KG St. Leonhard ist eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.
- (6) Für die ausgewiesene bebaubare Fläche I. auf dem Baufeld A (Grundstücke Nr. 1776/2, 1778, KG St. Leonhard) ist eine Gesamtfläche der Geschoße (Bruttogeschoßfläche) von max. 2.400 m² festgelegt.
- (7) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (8) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz	max. zulässiger Bebauungsgrad
„Baufeld A“ Gst. Nr. 1776/2, 1777, 1778, 1779, KG 63102	0,30
„Baufeld B“ Gst. Nr. 1771/1, 1771/2, KG 63102	0,55
„Baufeld C“ Gst. Nr. 1776/5, KG 63102	0,25
Gst. Nr. 1774/1, KG 63102	0,60
Gst. Nr. 1773/1, KG 63102	0,70
Gst. Nr. 1782, KG 63102	0,95
Gst. Nr. 1783, KG 63102	0,50
Gst. Nr. 1784, KG 63102	1,00

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und die Baufluchtlinien sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt. Mit Ausnahme der Tiefgaragengrenzen (blau strichlierte Linie gemäß Darstellung im Plan) gelten Baugrenzlinien auch unterirdisch.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Frei- und Fluchttreppen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl, die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufhöhe (GH. max.) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt.

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Gelände gemäß Darstellung der Höhenschichten im Plan. Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (4) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad 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 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte und dgl.) sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dgl.) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Baufluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (9) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Abweichend von Abs. 2 ist innerhalb der Tiefgaragengrenzen die zusätzliche Errichtung einer Tiefgarage mit einer Anzahl von maximal 50 PKW-Abstellplätzen auf dem Grundstück Nr.1776/2, KG St. Leonhard (Baufeld A) und dem Grundstück Nr. 1776/5, KG St. Leonhard (Baufeld C) zulässig.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig. Zwischen dem Baufeld A und Baufeld C ist die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsbauwerks möglich.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten. Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten. Davon ausgenommen sind die Sportanlagen für die schulische Nutzung.
- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen der Lage sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (5) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.

- (6) Je 250 m² Freifläche ist ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Spiel-, Pausenhof- und Sportflächen. 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 zu erhalten.
- (8) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00 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.
- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

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

 zu betragen.
 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,50 m reduziert werden.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (11) Nachträgliche Versiegelungen im Umfeld von Bäumen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,00 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraumes vorzusehen.
- (13) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je 5 PKW-Abstellplätze, ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geländeveränderungen

- (14) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen sowie für barrierefreie Erschließungen und Tiefgaragenrampen zulässig.
- (15) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (16) 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, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist die historische Klostermauer des Bildungscampus Sacré Coeur.
- (2) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
- (3) Unterflur-Müllsysteme sind unzulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (6) Freistehende Werbefylone und dergleichen sind unzulässig.
- (7) Flächige Werbe- Ankündigungseinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten sind unzulässig.

§ 11 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)

	Signiert von	Kahr Elke
	Zertifikat	CN=Kahr Elke,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2026-09-29T15:49:55+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.