

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14 – 070724/2017/0008

06.24.0 Bebauungsplan

„Brockmanngasse – Münzgrabenstraße - Stremayrgasse“

VI. Bez., KG 63106 Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom xx.xx.202x, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.24.0 Bebauungsplan „Brockmanngasse – Münzgrabenstraße - Stremayrgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 68/2025 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 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 gilt die gekuppelte und geschlossene Bebauung.
Für das Grundstück Nr. 1607, Katastralgemeinde 63107 Jakomini, gilt zusätzlich:
 1. die offene Bebauung an der westlichen Grundgrenze zum Grundstück Nr. 1606/2 und zum Grundstück Nr. 1606/1
 2. die offene Bebauung zwischen der hofseitigen Baugrenzlinie und der nördlichen Grundgrenze über eine Länge von ca. 5,0 m
 3. die offene Bebauung an der nördlichen Grundgrenze zum Grundstück Nr. 2766
- (2) In den im Bebauungsplan gelb schraffiert dargestellten Flächen des Erdgeschosses ist eine Wohnnutzung unzulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume sowie Technikräume im Ausmaß von max. 40% der schraffierten Fläche pro Bauplatz zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, ABSTÄNDE

- (1) Der Bebauungsgrad wird für Grundstücke wie folgt festgelegt:

Grundstück Nr.	maximaler Bebauungsgrad
1607	0,75
1606/1	0,70
1602/1	0,85
1603	0,80
2766	0,85

- (2) Der Versiegelungsgrad für das gesamte Bebauungsplangebiet wird wie folgt festgelegt: maximaler Versiegelungsgrad: max. 0,20 (Bezugsfläche ist die unbebaute Hoffläche)
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer, Trafogebäude, Einfriedungen und dergleichen.
- (3) Innerhalb der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bebauungsgrad, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Geschossanzahl, Höhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten ist eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig.
- (4) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.
- (5) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone) sowie Nebengebäude, Vordächer und Werbung sind nicht zulässig.
- (6) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,0 m über Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten und die Summe ihrer Länge hat maximal die Hälfte der Gebäudelänge je Geschoß zu betragen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHLEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen straßenseitigen und hofseitigen Gebäudehöhen = Traufhöhen ($GH_{\text{straßenseitig}} \cdot \text{max.}$, $GH_{\text{hofseitig}} \cdot \text{max.}$) und Gesamthöhen ($GesH \cdot \text{max.}$) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Für Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe zulässig.
- (3) Zulässige Dachformen sind ausschließlich Satteldächer von 33° bis 45°, flach geneigte Dächer bis 10° und Flachdächer. Straßenseitig sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- (4) Auf den Grundstücken 2766 und 1607 sind auch straßenseitig Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 bis 10° zulässig.
- (5) Die Hauptfirstrichtungen haben parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen und zur festgelegten Baufluchtlinie zu verlaufen.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen, technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stieghäuser und Lifte sowie Terrassen bis zu 1/3 der Flachdachfläche.
- (7) Dachflächen über dem letzten Geschoß des jeweiligen Bauplatzes dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (8) Haustechnikanlagen (ausgenommen Photovoltaik- u. Solarthermieranlagen) sind bei Satteldächern innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.
- (9) Haustechnikanlagen und deren Einhausungen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens 2,0 m (ausgehend von der Dachaußenkante, dem aufgehenden Mauerwerk

oder der Attika) zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall und dergleichen) zu versehen. Davon ausgenommen sind Photovoltaik- u. Solarthermieranlagen.

- (10) Die Geschoßhöhe der straßenseitigen Erdgeschoßzonen hat im Neubaufall bei einer Nicht-Wohnnutzung mindestens 4,0 m zu betragen. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante 1,0 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (11) Die Geschoßanzahl bei Neubauten hat mind. 2 Geschosse zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht unzulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker und Loggien sind unzulässig.
- (3) Bei der Errichtung von hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Ausgenommen davon sind Erweiterungen an bestehenden Balkonen.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe sowie darüber sind nicht zulässig.
- (5) In den Dachkörper eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen haben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgaupen hat weniger als die halbe Länge Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Terrasseneinschnitte in Satteldächern sind nur hofseitig möglich.
- (7) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.
- (8) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 850 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (3) Bei Neu- und Zubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 85 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neu- und Zubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen.
- (6) Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) 15% der Fahrradabstellplätze sind für BesucherInnen auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Die im Planwerk vorgesehene Lage der erforderlichen Baumpflanzungen darf geringfügig abweichen.
- (4) Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (5) Bei Neu- und Zubauten ist je angefangener Freifläche von 150 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
- (6) Es gilt der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.
- (7) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen unzulässig.
- (8) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Bei versiegeltem und teilversiegeltem Umfeld ist eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,0 m² herzustellen.
- (10) Für die Pflanzungen von Bäumen sind nur stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zulässig.
- (11) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (12) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m

zu betragen.
- (13) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) hat 2,5 m zu betragen.
- (14) Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, sind lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.
- (15) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche

- (16) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,5 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen

- (17) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (18) Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (19) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (20) 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 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert und in Form von Schriftzügen bzw. Einzelbuchstaben zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen (Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen) sind unzulässig.
- (3) Werbepylone sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Bei besonderem Verwendungszweck (z.B. Kindergärten, Schulen oder vergleichbaren Nutzungen) sind Einfriedungen bis 1,8 m zulässig. Zwischen den Grundstücken Nr. 1607 und Nr. 2766 ist keine Einfriedung zulässig.
- (6) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (7) Müllsammelstellen sind im Hauptgebäude unterzubringen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit xx.xx.202x 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