

VERORDNUNG

Entwurf

GZ: A14-059558/2025/0007

17.27.0 Bebauungsplan

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13“

XVII. Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom XX.XX.20XX, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.27.0 Bebauungsplan „Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.13“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBL. Nr. 68/2025 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBL. Nr. 68/2025 und 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, WOHNUNGSGRÖSSEN

- (1) Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauungsweise.
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (4) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (5) Entlang der Gradnerstraße ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zur Gradnerstraße unzulässig.
- (6) Die gelb schraffierten Flächen im Planwerk weisen Bereiche aus, in denen im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellflächen, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% der schraffierten Fläche zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,40
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (3) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A und B) festgelegt.
- (4) Das „Baufeld A“ ist zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes ein Teil des Grundstückes 206/2 in der KG 63122 mit einer Gesamtfläche von ca. 9.588,89 m².
- (5) Das „Baufeld B“ ist zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes ein Teil des Grundstückes 206/3 in der KG 63122 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.715,27 m².
- (6) Am „Baufeld A“ ist eine maximale dichterrelevante BGF von max. 7.133,44 m² zulässig.
- (7) Am „Baufeld B“ ist eine maximale dichterrelevante BGF von max. 1.165,46 m² zulässig.
- (8) Bebauungsdichteunterschreitungen sind bezogen auf die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes zulässig.
- (9) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen und Tiefgaragenausgänge mit Gebäudecharakter.
- (3) Balkone, Loggien und Flugdächer dürfen in einem untergeordneten Ausmaß maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Balkone, Loggien und Flugdächer dürfen in einem untergeordneten Ausmaß und unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen maximal 1,0 m über die Baufluchtlinien vortreten.
- (5) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.
- (6) Es darf pro Baufeld nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 16 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden.
- (7) Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m ist ausgeschlossen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.
Es gelten folgende maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 5,50 m	max. 5,50 m
2G	max. 8,50 m	max. 8,50 m
3G	max. 11,50 m	max. 11,50 m
4G	max. 14,50 m	max. 14,50 m
5G	max. 17,50 m	max. 17,50 m
6G	max. 20,50 m	max. 20,50 m

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und technische Anlagen sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gesamthöhen zulässig.

- (3) Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Gesamthöhen gilt das jeweils natürlich angrenzende Gelände zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.
- (4) Für die Bebauung entlang der Gradnerstraße wird eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt.
- (5) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.
- (6) 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 bei z.B. Stiegenhäusern und Liften.
- (7) Technische Anlagen sind mindestens 3,0 m von dem jeweils zugeordneten Dachrandabschluss zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall, Z-Lamellen) zu versehen. Photovoltaikanlagen mit einer Konstruktionshöhe von max. 0,5 m sind von dieser Festlegung ausgenommen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen zu angrenzenden Wohngebieten sind nicht zulässig.
- (2) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, GEH- UND RADWEGINFRASTRUKTUR

- (1) Die Lage der Zu- und Abfahrten zu den Baufeldern ist in ungefährer Lage im Planwerk eingetragen.
- (2) Je Baufeld sind im Erdgeschoss maximal zwei PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.
- (3) Am Baufeld A sind zusätzlich für die Nutzung Handelsbetriebe und für Car-Sharing-Angebote im Sinne der sanften Mobilität, PKW-Abstellflächen und dazugehörige Fahrgassen gebäudeintegriert, in der im Planwerk festgelegten Fläche, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.
- (4) Alle weiteren PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (5) Die fertige Oberkante der Fläche der gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätze und der dazugehörigen Fahrgassen darf nicht über dem Niveau des dazugehörigen Erdgeschoßes sowie nicht über dem Niveau des angrenzenden Geh- und Radweges an der Gradnerstraße liegen.
- (6) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für alle Nutzungen je angefangene 130 m² dichterelevante Bruttogeschoßfläche 1 PKW-Stellplatz herzustellen.
- (7) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind 15% für BesucherInnen auszuführen.
- (8) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nettonutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.
- (10) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährer Lage sind mit einer Mindestbreite von 5,0 m in den nachgereichten Verfahren umzusetzen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Am „Baufeld A“ wird eine Grün- und Freifläche in Form eines Parks mit einer Größe von 1.309,73 m² festgelegt.
- (3) Am „Baufeld B“ wird eine Grün- und Freifläche in Form eines Parks mit einer Größe von 210 m² festgelegt.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Je 250 m² straßenabgewandter Freifläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährender Lage sind jeweils mit begleitenden Baureihen mit Bäumen 2. Ordnung auszuführen.
- (6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (7) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 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.
- (8) 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
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche

- (10) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (11) Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen.

Geländeveränderungen

- (12) 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 zulässig.

Sonstiges

- (13) 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) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden im Erdgeschoss an der Fassade montiert, in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen in Form von Symbolen über 1,0 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Am „Baufeld A“ und am „Baufeld B“ ist je ein freistehende Werbepylon mit einer Gesamthöhe von max. 5,00 m zulässig. Weitere freistehende Werbeeinrichtungen sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Freistehende Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 SCHMUTZWASSERKANAL

Eine Überbauung oder Verlegung des Schmutzwasserkanals durch die Errichtung einer Tiefgarage ist vorbehaltlich der Zustimmung der Holding Graz als Kanalnetzbetreiber zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit XX.XX.20XX 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)