

VERORDNUNG

GZ.: A14 - 045688/2024/0006

04.45.0 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße 119 – 121“

IV.Bez., KG 63104 Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11.12.2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.45.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße 119 – 121“ beschlossen wird.

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

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Grundstücke 1186/1 und 1186/2: geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise
Grundstück 1172/5: gekuppelte und offene Bebauungsweise

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Die Bebauungsdichte laut Flächenwidmungsplan muss eingehalten werden.
(2) Der einzuhaltende Grünflächenfaktor je Bauplatz ist mit mindestens 0,4 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind Baugrenz- und Baufluchtliniens für Hauptgebäude und Nebengebäude und unterirdische Baugrenzlinien für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile festgelegt.
(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen.
(3) Über die Bauflucht- und Baugrenzlinie sowie Straßenfluchlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Flugdächer sind nicht zulässig.

- (4) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchlinie zu situieren.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan ist die Geschoßzahl eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Dachsaum und maximal zulässige Gesamthöhen.

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)
5 G	19,50 m	21,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: + 367,90m im Präzisionsnivelllement
- (3) Überschreitungen der maximal zulässigen Gesamthöhe durch Haustechnikanlagen sind unzulässig. Dachterrassen in diesen Bereichen oder andere Nutzungen sind unzulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 1,0 m betragen.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhen zulässig.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm zu begrünen. Für max. 1/3 aller Dachflächen kann eine Ausnahme für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen (gem. § 5 Abs. 3) erteilt werden.
- (7) Technische Anlagen auf Dächern sind mindestens 3,50 m zurückzuversetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (8) Die Geschoss Höhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 4,50 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (2) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen anzuschließen.
- (3) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.
- (4) Die Errichtung von Werbeanlagen auf Brandwänden ist nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 80 – 130 m² Nettonutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz ausschließlich in Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (3) Je angefangene 50 m² Büro-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

- (4) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb des Gebäudes bzw. innerhalb der Baugrenzlinien herzustellen.
- (5) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Im Falle von Neupflanzungen sind Bäume als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken
- (6) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche, sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 8,00 m) zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ausnahmen sind im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (zwingende Sicherheitserfordernisse) in nicht blickdichter Form zulässig.
- (4) Müllsammelstellen und Müllräume sind innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien zu situieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Um- und Zubauten nur auf Grundstück 1172/5 im Rahmen der bestehenden Nutzung Heizwerk (gem. § 4 und § 5 der Verordnung) zulässig.

- (2) Für etwaige erforderliche Ertüchtigungen der technischen Anlagen auf Grundstück 1172/5 (im Rahmen der Nutzung Heizwerk) sind auch Bebauungen außerhalb der Baugrenz- und Baufluchlinien zulässig.
- (3) Für etwaige erforderliche Ertüchtigungen der technischen Anlagen auf Grundstück 1172/5 (im Rahmen der Nutzung Heizwerk) gilt die maximal festgelegte Gesamthöhe. Die Mündungshöhe des Kamins ist davon ausgenommen.
- (4) Umnutzungen 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