

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: 055150/2025/0015

05.45.0 Bebauungsplan

„Idlhofgasse 31“

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11.12.2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.45.0 Bebauungsplan „Idlhofgasse 31“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 68/2025 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 68/2025 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es gilt die geschlossene Bebauung.
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen.

§ 3 BODENVERSIEGELUNG, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
Der Anteil an nicht unterbauter Fläche am Bauplatz hat mind. 20% zu betragen.
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (3) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
max. 0,48

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Es ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 40 m² zulässig.
- (3) Balkone dürfen maximal 2 m über die Baugrenzlinie hinausragen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

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

Geschossanzahl:	Gesamthöhe:
4 G	max. 14,5 m
5 G	max. 17,5 m
6 G	max. 20,5 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhen zulässig.
- (4) Es sind entlang der Idlhofgasse mindestens 3 Geschosse zu errichten.
- (5) 6-geschossige Bereiche haben sich auf max. 50 % der im Plan dafür vorgesehenen Fläche zu beschränken.
- (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 erteilt werden.
- (7) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (9) Haustechnikanlagen dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe max. um 1,5 m überschreiten.
- (10) Das Erdgeschoss hat eine Geschosshöhe von mindestens 4,0 m aufzuweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Lager- und Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage zu errichten.
- (2) Je 75 m² Wohnnutzfläche ist maximal die Errichtung eines PKW-Abstellplatzes zulässig.
Beim Neubau von Büronutzungen oder Gewerbe- und Handelsbetrieben sind je Dienstnehmer:in maximal 0,12 PKW-Abstellplätze zulässig.
Diese Werte bilden jeweils die Obergrenze.
- (3) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Oberirdische Teile der Tiefgaragenrampen sind ins Gebäude zu integrieren bzw. sind überwiegend innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (5) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb des Gebäudes bzw. innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind auf nicht unterbautem Boden, fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) 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.
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
- (5) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Stützmauern und Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind ausschließlich an der Fassade montiert, im max. Gesamtausmaß von 3 m² zulässig, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder oder Leuchtkästen oder Außenabgrenzung der Einzelbuchstaben mit max. 2 m² begrenzt ist.
- (2) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind mit einer maximalen Oberkante von 5 m zulässig.
- (3) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- (4) Werbepylone sind unzulässig.
- (5) Außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind keine Müllstellen zulässig.
- (6) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30.12.2025 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