

VERORDNUNG

GZ: A14-029676/2025/0024

02.22.0 Bebauungsplan

„Leonhardstraße – Reiterweg“

II. Bez., KG St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18. Juni 2026, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.22.0 Bebauungsplan „Leonhardstraße – Reiterweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl Nr. 20/2026 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.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, BAUFELDER

- (1) Es werden gemäß dem Planwerk Baufelder mit folgenden Grundstücken, alle KG St. Leonhard, festgelegt.
 Baufeld A: 342, 339, 337, 343, 338
 Baufeld B: 334/1, 334/2
 Baufeld C: 332, 331
 Baufeld D: 328, 327, 326
 Baufeld E: 325/1, 325/2
 Baufeld F: 324/2, 324/1
- (2) Es gilt ausschließlich die geschlossene und gekuppelte Bauweise.
 Für Baufeld E gilt zusätzlich die offene Bauung an der Grundstücksgrenze zum Grundstück 321/1.
- (3) Zusätzlich sind für Baufeld, B, C, D, F, im Bereich des Baukörperversatzes (Versatz der Baugrenzlinsen) unter Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen, entlang der Grundstücksgrenze Fensteröffnungen zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten hat mind. 50 m² pro Bauplatz zu betragen.
- (5) In dem im Planwerk – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoß ist keine Wohnnutzung unzulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
- (2) Kellerräume, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen.
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
 Baufeld A: max. 0,40
 Baufeld B: max. 0,35
 Baufeld C: max. 0,35
 Baufeld D: max. 0,35
 Baufeld E: max. 0,50
 Baufeld F: max. 0,40

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, BAUGRENZLINIEN FÜR KELLER UND TIEFGARAGEN, ABSTÄNDE, NEBENGEBÄUDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinie, sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und unterirdische Baugrenzlinien für Keller und Tiefgaragen festgelegt.
 (2) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone ist unzulässig.
 (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten und Tiefgaragenrampen.
 (4) Über die Bauflucht- und Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Nebengebäude, Flugdächer und Werbung sind nicht zulässig.
 (5) Balkone & Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
 (6) Im Rahmen der Festlegungen sind Abstandsunterschreitungen zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKTE, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils zulässige Gebäudehöhe eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen:

Für Steildächer:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
1 G + SD	max. 4,50 m	max. 10,00 m
2 G + SD	max. 7,50 m	max. 13,00 m
3 G + SD	max. 11,00 m	max. 16,50 m
4 G + DG	max. 14,00 m	max. 19,50 m

Für Flachdächer:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)
1 G + Penthouse		max. 5,50 m
2 G + Penthouse	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3 G + Penthouse	max. 11,00 m	max. 15,00 m
4 G + Penthouse	max. 14,00 m	max. 18,00 m

- (2) Höhenbezugspunkte:
- | | | |
|------------|---|---------------------------------------|
| Baufeld A: | straßenseitig (Leonhardstraße): | +368,50 müA |
| | nördlich der Höhenzonierung am Reiterweg: | +368,50 müA |
| | Südlich der Höhenzonierung am Reiterweg: | +366,20 müA |
| Baufeld B: | straßenseitig: +368,50 müA | hofseitig (Leonhardbach): +366,20 müA |
| Baufeld C: | straßenseitig: +368,50 müA | hofseitig (Leonhardbach): +366,20 müA |
| Baufeld D: | straßenseitig: +368,50 müA | hofseitig (Leonhardbach): +366,20 müA |
| Baufeld E: | +368,50 müA | |
| Baufeld F: | +366,20 müA | |
- (3) Zulässige Dachformen: ausschließlich Steildächer, flach geneigte Dächer bis 10° und Flachdächer.
- (4) Steildächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig.
- (5) Bei der offenen Bauweise muss das Penthouse umlaufend mindestens 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zurückspringen.
- (6) Bei der gekuppelten Bauweise bzw. der Bauung an einer Grundgrenze muss das Penthouse mindestens 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zurückspringen. An die unmittelbare Grundstücksgrenze muss angebaut werden.
Bei der geschlossenen Bauweise muss nur zweiseitig (straßen- und gartenseitig) mindestens 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zurückgesprungen werden.
- (7) Im Falle der Bauung an der Grundgrenze, der gekuppelten und der geschlossenen Bauung gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 5 (1).
- (8) Die Gebäudehöhe und Gesamthöhe für Nebengebäude betragen höchstens 3,00 m.
- (9) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (10) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind maximal 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (11) Haustechnikanlagen, ausgenommen PV-Anlagen, sind bei Steildächern, Dächern mit einer Neigung bis zu 10° und bei Flachdächern, innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.
- (12) Dachflächen über dem letzten Geschoß dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (13) Bei Steildächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu dem jeweils angrenzenden Straßenzug zu verlaufen.
- (14) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschoßen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes auszuführen.
- (15) Die Geschoßhöhe der straßenseitigen Erdgeschoßzonen hat im Neubaufall bei einer Nicht-Wohnnutzung mindestens 4,00 m zu betragen. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante 1,20 m vom jeweiligen Höhenbezugspunkt anzuheben.
Ausnahme davon: die straßenseitige Bauung an der Leonhardstraße.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Ausnahme davon: zu Brandwänden
- (3) Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Neu- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) Glasfassaden und großflächig reflektierende Metallfassaden sind in einem überwiegenden Verhältnis oberhalb des Erdgeschoßes unzulässig.
- (6) Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt zulässig.
- (7) Bei Steildächer haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Bei eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster, hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Die Zufahrt zur Tiefgarage ist ausschließlich über den Reiterweg zulässig.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend im Hauptgebäude zu integrieren.
- (4) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (5) Bei Neubauten mit Wohnnutzungen ist je 90 – 100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) PKW-Abstellflächen in offener Aufstellung sind nicht zulässig.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich zu machen.
- (9) 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.
- (10) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis des Grades der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Pro Bauplatz ist ein Mindestanteil von 30% der Fläche als ökologisch wirksamer, gewachsener, nicht unterbauter und unversiegelter Boden dauerhaft zu erhalten.

- (5) Ein öffentlicher Interessentenweg, welcher die einzelnen Baufelder entlang des Leonhardbaches miteinander verbindet, ist parallel zum Leonhardbach (gemäß Eintragung im Planwerk) herzustellen. Die genaue Lage ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung; zulässig sind geringfügige Abweichungen. Der Weg ist mindestens 3,00m breit, barrierefrei herzustellen. Eine Einzäunung ist unzulässig.

Pflanzungen, Bäume

- (6) Bei Baumneupflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen und Entwässerungsmulden unzulässig.
- (7) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (8) Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (9) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich stadtklimaresistente, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (10) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig.
- (11) Die 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.
- (12) 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. 4,0m reduziert werden.
- (13) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenwandflächen von unterirdischen Bauteilen (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 Kronentraufenbereich der Bäume zu errichten.
- (16) Der Wurzel- und Kronenbereich von erhaltenswerten Bestandsbäumen ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten.
- (17) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Fassadenbegrünungen:

- (18) Im Falle einer Fassadenbegrünung sind bodengebundene Systeme zu verwenden. Die Fassadenbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mind. 0,30 m zu betragen und ist bis in mind. 1,00 m Tiefe von Einbauten freizuhalten.

Tiefgaragen

- (19) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzungen von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen und niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Geländeänderungen

- (20) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und in Bereichen von Baumpflanzungen zulässig.
- (21) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- (22) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (23) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (24) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.
- (25) Lärmschutzwände sind ausschließlich auf Baufeld A im Anschluss an das Haus an der Leonhardstraße Nr. 88, entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 343, 338, 339 zulässig.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.
Ausnahme davon: Für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück 324/2 ist ein einmaliger Zubau von 40 m² zulässig.
- (2) Nutzungsänderungen bei Gebäudebeständen außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind nicht zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind in Form von Einzelbuchstaben im Erdgeschoß (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) zulässig.
- (2) Flächige Werbeanlagen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, Schriftzüge udgl. über 0,5 m² sind unzulässig.
- (3) Werbepylone sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Im Bereich des Platzes (Leonhardstraße-Reiterweg) ist die Errichtung von Einfriedungen 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