

VERORDNUNG

Auflage

GZ: A14-029676/2025/0004

02.22.0 Bebauungsplan

„Leonhardstraße – Reiterweg“

II.Bez., KG St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom _____, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.22.0 Bebauungsplan beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI Nr. 68/2025 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 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, 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 die geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise.
Für Baufeld F gilt zusätzlich die gekuppelte Bebauung.
Für Baufeld E gilt zusätzlich die offene Bebauung an der Grundstücksgrenze zum Grundstück 321/1.
- (3) Zusätzlich sind für Baufeld, B, C, D, F, im Bereich des Baukörperversatzes (Versatz der Baugrenzlinien) unter Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen, entlang der Grundstücksgrenze Fensteröffnungen zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten hat mind. 50 m² zu betragen.
- (5) In dem im Planwerk – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoß ist eine 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) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten.
- (3) 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.
- (4) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten und Tiefgaragenrampen.
- (5) Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind gebäudeintegriert zu errichten.
- (6) 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.
- (7) Balkone & Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (8) 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. 19,00 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 Bebauungsweise muss das Penthouse umlaufend mindestens 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zurückspringen.
- (6) Bei der gekuppelten Bebauungsweise bzw. der Bebauung 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 Bebauungsweise 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 Bebauung an der Grundgrenze, der gekuppelten und der geschlossenen Bebauung 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 Stiegenhäuser, 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. Stiegenhäuser 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 Bebauung 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 Satteldächern und flach geneigten Dächern, 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 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) Offene PKW-Abstellflächen 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.
- (11) 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.

Geländeveränderungen

- (20) Geländeveränderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 1,0m zulässig. Zum gewachsenen Gelände ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen 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, Kinderspielflächen.
- (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 ausschließlich in Form von Einzelbuchstaben im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, 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