

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14 – 094213/2018/0005

06.26.0 Bebauungsplan

„Schönaugasse – Wielandgasse - Grazbachgasse“

VI. Bez., KG 63106 Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.26.0 Bebauungsplan „Schönaugasse – Wielandgasse - Grazbachgasse“ beschlossen wird.

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

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung
- (2) Eine Nicht-Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss ist, gemäß der Eintragung im Plan festgelegt (gelb schraffierte Fläche im Plan).
- (3) Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume sind im Erdgeschoßbereich zur Straßenseite in einem Ausmaß von max. 20 % der Fassadenlänge zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (1) Straßenseitige Bebauungen und Aufstockungen sind nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich, die sich außerhalb des bebaubaren Rahmens, befinden, abgebrochen wurden.
- (2) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (5), Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (4) und Vordächer festgelegt.
- (3) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhen, Dachformen, etc.) und für Dachraumausbauten der straßenseitigen Baukörper zulässig.

- (4) Der maximaler Grad der Bodenversiegelung wird für das gesamte Bebauungsplan-gebiet wie folgt festgelegt: max. 0,20;
Bezugsfläche ist die unbebaute Hofffläche.
- (5) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (6) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien, sowie die Höhenzonierungslinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind gebäudeintegriert zu errichten.
- (3) Über die Bauflucht- sowie 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.
- (4) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (5) Für die Bebauung der Liegenschaften Grazbachgasse 65 und 64 a, sowie Wielandgasse 17 bis 23 gilt, dass Balkone maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten dürfen und die Summe der Länge der Balkone maximal die Hälfte der Gebäudelänge je Geschoß zu betragen hat.

§ 5 DÄCHER, ERDGESCHOSSZONE, GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN

- (1) Es sind ausschließlich Steil-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 55 Grad zulässig.
- (2) Eine Ausnahme gilt für die Liegenschaft Grazbachgasse 63 (Grundstück 446/3 und teilweise Grundstück 445, KG 63106) zur Grazbachgasse, nur im Bereich, für den keine straßenseitige Baufluchtlinie lt. Planwerk vorgegeben ist:
Hier kann sowohl ein Steil-, Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 55 Grad, als auch ein Flachdach und ein flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0 Grad bis max. 10 Grad ausgeführt werden.
- (3) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhaus und Lift bis höchstens 1/3 der Dachfläche des Bauplatzes.
- (4) Die Hauptfirstrichtung der Steil-, Sattel- und Walmdächer hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen. Ausgenommen davon ist die Liegenschaft Schönaugasse 24.
- (5) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.
Es gelten folgende maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe = Firsthöhe
1 G + DG	max. 4,50 m	max. 7,50 m
2 G + DG	max. 8,0 m	max. 13,0 m
3 G + DG	max. 13,0 m	max. 17,0 m
5 G + DG	max. 19,0 m	max. 21,50 m

- (6) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (7) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (8) 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.
- (9) Die Geschoßanzahl bei Neubauten hat mind. 2 Geschosse zu betragen.
- (10) In Bereichen, in denen eine Wohnnutzung im Erdgeschoß zulässig ist, muss die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante der Räume im Erdgeschoß mindestens 1,0 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge, Balkone und offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und Terrassen in der Höhe der Dachtraufe sowie darüber sind nicht zulässig.
- (4) In den Dachkörper eingeschnittene Dachterrassen, Dachflächenfenster und Dachgaupen haben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgaupen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Dachgaupen sind nur in einer Ebene des Daches möglich.
- (6) Terrasseneinschnitte sind nur hofseitig möglich.
- (7) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten sind nur in der Dachebene zulässig.
- (8) Für das straßenseitige Erdgeschoß gilt: Offene Durchgänge und Zufahrten von der Verkehrsfläche in den Hofbereich sind unzulässig.
- (9) Die Farbgestaltung der Fassaden darf den Hellbezugswert von 30 nicht unterschreiten, und den Hellbezugswert von 85 nicht überschreiten.
- (10) Glasfassaden und großflächig reflektierende Metallfassaden sind in einem überwiegenden Verhältnis oberhalb des Erdgeschoßes unzulässig.
- (11) Für die Dachdeckung sind Dachziegel bzw. ziegelfarbene Eindeckungen zu verwenden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Es kann um eine Befreiung von der Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes angesucht werden.

- (2) Es dürfen max. 2 Pkw-Abstellplätze je Bauplatz errichtet werden. Diese müssen gebäudeintegriert untergebracht werden.
- (3) Offene PKW-Abstellflächen sind nicht zulässig.
- (4) Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) 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 auszuführen.
- (6) 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.
- (7) Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze ausschließlich im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Die im Planwerk vorgesehene Lage der erforderlichen Baumpflanzung darf geringfügig abweichen.
- (3) Bei Baumneupflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig.
- (4) Es gilt der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.
- (5) Je 200 m² unbebauter Bauplatzfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (8) Für die Pflanzungen von Bäumen sind nur stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zulässig.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Untergeschoßen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (10) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m

 zu betragen.
- (11) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse etc.) hat 2,5 m zu betragen.
- (12) Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen.

- (13) Der Schutzbereich jeden einzelnen Bestandsbaumes umfasst die Kronentraufe + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch).
- (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 Kronentraufbereich der Bäume zu errichten.
- (16) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese sind mit immergrünen Pflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen.
- (17) Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (18) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit Dachdraufsicht mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.
- (19) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (20) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronen-Traufen-Bereich der Bäume zu errichten.
- (21) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind innere Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert und in Form von Schriftzügen bzw. Einzelbuchstaben zulässig.
- (2) Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, Pylone und fotorealistische Abbildungen u. dgl.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände entlang von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

§ 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