

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14 -BPL-005866/2026/0006

02.24.0 Bebauungsplan

„Leonhardstraße – Pappenheimgasse – Wittekweg – Engelgasse“

II. Bez., KG 63102 St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom xx.xx.20.xx, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.24.0 Bebauungsplan „Leonhardstraße – Pappenheimgasse – Wittekweg – Engelgasse“ 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

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bauweise
Gekuppelte Bauweise
Offene Bauweise

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 16 Bauplätze (Bauplätze A bis O) festgelegt.
- (2) Das „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 359 und 360/1 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 1.266 m².
Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 356 und 357 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 649 m².
Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke 349/2, 354, 355 und 385/2 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 504 m².
Der „Bauplatz D“ umfasst die Grundstücke 349/3, 353/2 und 353/3 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 631 m².
Der „Bauplatz E“ umfasst die Grundstücke 350/1 und 351 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 1.081 m².
Der „Bauplatz F“ umfasst die Grundstücke 345/12, 345/13, 345/16 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 2.218 m².
Der „Bauplatz G“ umfasst die Grundstücke 349/29 und 349/18 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 377 m².
Der „Bauplatz H“ umfasst die Grundstücke 349/11 und 349/28 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 424 m².

Der „Bauplatz I“ umfasst die Grundstücke 349/16 und 349/27 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 525 m².

Der „Bauplatz J“ umfasst die Grundstücke 349/15 und 349/26 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 530 m².

Der „Bauplatz K“ umfasst die Grundstücke 349/14 und 349/25 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 559 m².

Der „Bauplatz L“ umfasst die Grundstücke 349/21 und 349/8 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 698 m².

Der „Bauplatz M“ umfasst die Grundstücke 349/7 und 349/22 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 563 m².

Der „Bauplatz N“ umfasst die Grundstücke 349/6 und 349/22 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 563 m².

Der „Bauplatz O“ umfasst die Grundstücke 349/5 und 349/24 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 447 m².

- (3) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (4) und Flugdächern und Nebengebäude gemäß § 4 (3) Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) festgelegt.
- (4) 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, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Ordnung des Hofbereiches) zulässig.
- (5) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzenlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.
- (6) Für den Bauplatz A und das Grundstück 360/2, KG 63102 St. Leonhard sind Grenzenlinien für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile festgelegt.
- (7) Für die restlichen Grundstücke darf der Anteil an be-, über- und unterbauter Fläche pro Bauplatz max. 60% betragen.
- (8) Erhaltenswerte Bäume dürfen dabei nicht unterbaut werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, GRENZLINIEN FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEILE

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzenlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Im Plan sind außerhalb von Baugrenzenlinien, Grenzen für unterirdische Bauteile und für Tiefgaragen (blau strichlierte Linie) festgelegt.
- (4) Pro Bauplatz ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 20 m² zulässig.
- (5) Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzenlinie vortreten.
- (6) Erker und Zierglieder über der Baufluchtlinie sind bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl, die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt.
- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

- (3) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Steil- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind ebenso Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (5) Die Hauptfirstrichtung hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (6) Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Bei Neubauten müssen hofseitigen Balkonen die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Sattel-, Steil- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) 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) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- (2) Offene PKW-Abstellplätze sind nicht zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude bzw. innerhalb der Baugrenzlinien zu integrieren.
- (4) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 90-100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (5) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (6) Abweichend von Abs. 4 ist innerhalb der Tiefgarangengrenzen die zusätzliche Errichtung einer Tiefgarage mit einer Anzahl von maximal 50 PKW-Abstellplätzen auf dem Grundstück Nr. 360/2, KG St. Leonhard zulässig.
- (7) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 850 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 7 (4).
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Die Zufahrt zur Liegenschaft 360/2, KG St. Leonhard ist ausschließlich über die Engalgasse zulässig.
- (10) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (11) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (6) 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 mzu betragen.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (9) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.
- (11) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig.
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Punktuell Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig. Umnutzungen sind unzulässig.
- (2) Bei der bestehenden, bewilligten Trafostation auf der Liegenschaft 345/16, KG St. Leonhard sind Umbauten, Instandhaltungsarbeiten, Sanierungen und Ertüchtigungen der technischen Anlagen zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für den Austausch bestehender schmiedeeiserner

Einfriedungen und ihrer Stützen durch ähnliche Ausführungen. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

- (3) Lärmschutzwände 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