VERORDNUNG

GZ.: 080163/2025/0022

08.34.0 Bebauungsplan
„Dr.-Pfaff-Gasse“
VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22. Oktober 2026, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.34.0 Bebauungsplan „Dr.-Pfaff-Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 20/2026 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, DURCHSCHNITTSGRÖSSEN, NUTZUNGEN

(1) offene Bebauungsweise

(2) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen.

(3) Für die Baukörper entlang der St.-Peter Hauptstraße gilt, dass es im Erdgeschoss keine rein zur St.-Peter-Hauptstraße orientierte Wohnungen gibt.

§ 3 BAUPLÄTZE, (NETTO-) BAUPLATZGRÖSSE, BEBAUUNGSGRADDICHTERELEVANTE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

(1) Es werden gemäß Plandarstellung sechs Bauplätze (A1, A2, A3, B1, B2, C und D) festgelegt.

(2) Der Bauplatz A1 hat eine Nettobauplatzgröße von 3.353 m²m².
Der Bauplatz A2 hat eine Nettobauplatzgröße von 3.466 m².
Der Bauplatz A3 hat eine Nettobauplatzgröße von 3.038 m².
Der Bauplatz B1 hat eine Nettobauplatzgröße von 3.685 m².
Der Bauplatz B2 hat eine Nettobauplatzgröße von 3.149 m².
Der Bauplatz C hat eine Nettobauplatzgröße von 2.680 m².
Der Bauplatz D hat eine Nettobauplatzgröße von 2.211 m².

(3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

(4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A1	max. Bebauungsgrad: 0,4
Bauplatz A2	max. Bebauungsgrad: 0,4
Bauplatz A3	max. Bebauungsgrad: 0,4
Bauplatz B1	max. Bebauungsgrad: 0,4
Bauplatz B2	max. Bebauungsgrad: 0,4
Bauplatz C	max. Bebauungsgrad: 0,4
Bauplatz D	max. Bebauungsgrad 0,4

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at
EZ/OZ
293/1

(5) Für die Bauplätze wird die maximale dichterelevante Bruttogeschossfläche gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	**Bruttogeschossfläche**
Bauplatz A1	max. 3.110 m²
Bauplatz A2	max. 3.380 m²
Bauplatz A3	max. 3.000 m²
Bauplatz B1	max. 3.080 m²
Bauplatz B2	max. 2.730 m²
Bauplatz C	max. 2.170 m²
Bauplatz D	max. 1.753 m²

(6) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUGRENZLINIEN FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEILE, ABSTÄNDE

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

(2) Innerhalb des Planungsgebiet und der Festlegungen sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig. Die Abstände zu den nachbarlichen Grundgrenzen sind einzuhalten, mit einer Ausnahme: Am Bauplatz B2 ist eine Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände zur westlichen Grundgrenze zulässig - entlang dieser Bebauungsplan-Grundgrenze ist lediglich ein Mindestabstand von 5 Meter einzuhalten.

(3) Im Plan sind außerhalb von Baugrenzlinien, Grenzen für unterirdische Bauteile und für Tiefgaragen (blau strichlierte Linie) festgelegt.

(4) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie ragen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKT, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:
Für Flachdächer:

Geschossanzahl	**maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum**	**maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)**
3 G	max. 10,00 m	max. 11,50 m
4 G	max. 13,00 m	max. 14,50 m
5 G	max. 16,00 m	max. 17,50 m

(2) Die festgelegten Gebäudehöhen/Gesamthöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

Bauplatz A1	
straßenseitig	361,75 m ü. A.
hofseitig	358,65 m ü. A.
Bauplatz A2	358,65 m ü. A.
Bauplatz A3	358,15 m ü. A.
Bauplatz B1 + B2	357,30 m ü. A.
Bauplatz C	
straßenseitig	361,20 m ü. A.
hofseitig	358,10 m ü. A.
Bauplatz D	
straßenseitig	361,70 m ü. A.
hofseitig	359,20 m ü. A.

(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

(4) Entlang der St.-Peter- Hauptstraße sind mind. drei Geschossen als Lärmabschirmung für die dahinterliegenden Bereiche zu errichten.
(5) Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad zulässig.
(6) Flachdächer 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. Stiegenhäuser und Lifte.
(7) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.), ausgenommen PV-Anlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,00 m zurückzuversetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
(8) Die Nutzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern für Dachterrassen über der letzten Nutzungsebene ist nicht zulässig. Zulässig sind auf Dächern über der letzten Nutzungsebene jedoch Photovoltaikanlagen, sowie Haustechnikanlagen und technische Aufbauten.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone zur St. Peter Hauptstraßen sind nicht zulässig.
(2) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
(3) Es sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(1) Die Bauplätze A1, A2, A3, B1, B2, und C werden von einer gemeinsamen Zufahrt von der St.-Peter-Hauptstraße erschlossen. Die weitere Verteilung erfolgt über die Dr. Pfaff-Gasse. Der Bauplatz D wird direkt von der St.-Peter-Hauptstraße erschlossen.
(2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, und/oder im Gebäude integriert zu errichten.
(3) Je Bauplatz ist eine Tiefgaragen-Einfahrt zulässig.
(4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
(5) Bauplatzübergreifende, kompakte und flächensparende Tiefgaragen sind zulässig.
(6) Bei Neubauten ist je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
(7) 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.
(8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
(9) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(1) Die im Bebauungsplan dargestellten siedlungsöffentlichen, öffentlichen Grünflächen und zu pflanzende Bäume sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen. Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
(2) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,4 begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

(3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
(4) 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.

(5) 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. 4,5m reduziert werden.

(6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

(7) Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

(8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

(9) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 nicht überschreiten, ausgenommen davon ist der Kreuzungsbereich St.-Peter-Hauptstraße und Dr.-Pfaff-Gasse.

(10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

(11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

(12) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.

(13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

(1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig.

(2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche sind unzulässig

(3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig

§10 BESTEHENDE GEBÄUDE

(1) Am Bauplatz C ist ein einmaliger eingeschossiger Zubau von maximal 150 m² außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien 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
(elektronisch unterschrieben)