

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14-011050/2019/0008

16.29.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Wagner-Jauregg-Straße“
XVI. Bez., KG Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 2026, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.29.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Wagner-Jauregg-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI 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 LGBI 68/2025 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) Es werden gemäß der Plandarstellung 6 Baufelder festgelegt:

Baufelder	Grundstücke	Fläche
Baufeld A	Nr. .1247, .657, 226/7, .1246 und 226/6; KG Webling	ca. 1.185 m ²
Baufeld B	Gst. Nr. .180/1 und .180/2; KG Webling	ca. 965 m ²
Baufeld C	Gst. Nr. .769, .1785 und 229/2; KG Webling	ca. 995 m ²
Baufeld D	Gst. Nr. .191/2, .2246, 230/3 und 269/2; KG Webling	ca. 2.580 m ²
Baufeld E	Gst. Nr. .193, .194, .195, .205, 269/4, 270/3 und 270/4; KG Webling	ca. 3.770 m ²
Baufeld F	Gst. Nr. .196, 270/8 und 270/9; KG Webling	ca. 1.525 m ²

(2) Die Bebauungsweisen werden wie folgt festgelegt:

Bebauungsweise:	Grundstück Nr. bzw. Baufeld (Adresse):
Ausschließlich offene Bebauungsweise	.180/5 (Kärntner Straße 231b) 229/7 .1787 (Kärntner Straße 237a) 2362 .1244 und 230/2 (Dr.-Heschl-Weg 3) 230/12 (Dr.-Heschl-Weg 3a)
Ausschließlich offene oder gekuppelte Bebauungsweise	842 (Kärntner Straße 225) 228/3 (Kärntner Straße 227)

	Baufeld B .180/3 .188 und 229/1 (Kärntner Straße 233) Baufeld C .1786 (Kärntner Straße 239) 270/19 (Kärntner Straße 257) .1230 und 269/5 (Trappengasse 13) .2170 (Trappengasse 13a) .2176 und 270/10 (Trappengasse 13b) .1229 und 269/6 (Trappengasse 15)
Ausschließlich gekuppelte Bebauungsweise	.480 und 226/4 (Kärntner Straße 217) Baufeld F
Ausschließlich gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise	.479 und 226/5 (Kärntner Straße 215) .191/1 und 817 (Kärntner Straße 247) Baufeld D (Kärntner Straße 245) Baufeld E 270/20 (Kärntner Straße 261) .216 und 270/13 (Trappengasse 11)
Offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise	Baufeld A (Kärntner Straße 209-213)

- (3) Im Erdgeschoss ist gemäß Eintragung im Plan (gelb schraffierte Flächen) eine Wohnnutzung unzulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE bzw. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
 (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Grundstücke innerhalb der Nutzung

„Allgemeines Wohngebiet“ (gem. 4.0 FLÄWI idgF.): max. Bebauungsgrad: 0,30

Baufeld A: max. Bebauungsgrad: 0,75

alle übrigen Grundstücke: max. Bebauungsgrad: 0,50

- (3) Die Bebauungsdichte wird wie folgt festgelegt:

Für Grundstücke innerhalb der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gelten die Bebauungsdichte-Festlegungen gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF.). Für alle übrigen Grundstücke bzw. Baufelder wird die maximale Bruttogeschossfläche gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Grundstück Nr. bzw. Baufeld (Adresse):	Maximale Bruttogeschossfläche:
Baufeld A (Kärntner Straße 209-213)	max. 3.700 m ²
.479 und 226/5 (Kärntner Straße 215)	max. 960 m ²
.480 und 226/4 (Kärntner Straße 217)	max. 1.675 m ²
842 (Kärntner Straße 225)	max. 720 m ²
228/3 (Kärntner Straße 227)	max. 875 m ²
Baufeld B (Kärntner Straße 229 und 229a)	max. 1.410 m ²
.180/3	max. 1.715 m ²
.188 und 229/1 (Kärntner Straße 233)	max. 1.685 m ²
Baufeld C	max. 1.400 m ²
.1786 (Kärntner Straße 239)	max. 1.455 m ²
Baufeld D; ohne Gst. Nr. .2246 (WA-Nutzung) (Kärntner Straße 245)	max. 2.020 m ²

.191/1 und 817 (Kärntner Straße 247)	max. 1.015 m ²
Baufeld E; ohne Gst. Nr. 269/4 (WA-Nutzung) (Kärntner Straße 251)	max. 3.260 m ²
270/19 (Kärntner Straße 257)	max. 3.235 m ²
270/20 (Kärntner Straße 261)	max. 8.200 m ²

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

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, TIEFGARAGEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinie, sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten bei Bestandsgebäuden, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.
- (4) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten. Davon ausgenommen sind Grundstücke innerhalb des Bereichstyps „*Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe*“, wo die Festlegungen gemäß 1.0 Räumliches Leitbild anzuwenden sind.
- (5) Die Errichtung von unterirdischen Gebäudeteilen und Tiefgaragen im Bereich von Grünflächen (gemäß Darstellung im Plan) ist unzulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 13,00 m
4 G	max. 17,00 m
7 G	max. 29,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das jeweilig angrenzende Gehsteigniveau.
- (3) Für Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) 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. Stieghäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (3) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Bereiche für PKW-Abstellflächen, Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sowie offene Erschließungen und Stieghäuser sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei Neu- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (4) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, in Hochgaragen innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien oder im Gebäude integriert zu errichten. Maximal 20 % der erforderlichen PKW-Abstellplätze können auf Abstellflächen im Freien errichtet werden.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,22 und 0,49 PKW-Abstellplätze herzustellen. Beim Neubau von Gewerbe- und Handelsbetrieben sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,17 und 0,32 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.000 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (4) 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.
- (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Die Pkw-Abstellplätze gemäß Abs. 2 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (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 zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (10) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Je 150 m² Freifläche ist ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) 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.
- (6) 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. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen 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 mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (9) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

- (11) Stützmauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig und sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (13) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Auf Grundstücken innerhalb der Nutzung „*Allgemeines Wohngebiet*“ gilt bezüglich Werbeanlagen folgendes: Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m (Oberkante der Werbeanlage) an der Fassade montiert zulässig.
Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche und Werbepylone sind unzulässig.
- (2) Auf den übrigen Grundstücken sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 7,50 m (Oberkante der Werbeanlage) an der Fassade montiert zulässig.
Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 3,00 m² Fläche sind unzulässig.
Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.
- (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 max. 1,80 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 2026 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