

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14-095261/2025/0010

17.28.0 Bebauungsplan

„Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“

XVII. Bez., KG Straßgang

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom XX.XX.20XX, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.28.0 Bebauungsplan „Gradnerstraße – Aufschließungsgebiet XVII.08“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBL. Nr. 68/2025 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 Abs.3) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBL. Nr. 68/2025 und der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBL. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BAUFELDER, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder (Baufeld A, B, C und D) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ hat anteilig vom Aufschließungsgebiet eine Bruttofläche von 33.100,20 m². Das „Baufeld A“ besteht aus Teilen der Grundstücke 228/1, 228/17 und 231, jeweils in der KG 63122 mit einer Fläche von ca. 24.871,53 m².
- (3) Das „Baufeld B“ hat anteilig vom Aufschließungsgebiet eine Bruttofläche von 47.416,69 m². Das „Baufeld B“ besteht aus Teilen der Grundstücke 231, 237 und 512, jeweils in der KG 63122 mit einer Fläche von ca. 36.374,80 m².
- (4) Das „Baufeld C“ hat anteilig vom Aufschließungsgebiet eine Bruttofläche von 13.381,38 m². Das „Baufeld C“ besteht aus Teilen der Grundstücke 228/17, 229/2 und 231 jeweils in der KG 63122 mit einer Fläche von ca. 8007,51 m².
- (5) Das „Baufeld D“ hat anteilig vom Aufschließungsgebiet eine Bruttofläche von 49.465,78 m². Das „Baufeld D“ besteht aus Teilen der Grundstücke 229/2, 231, 232/2, 233/2, 234/2, 234/4, 235 und 241/1, jeweils in der KG 63122 mit einer Fläche von ca. 37.905,20 m².
- (6) Am „Baufeld A“ ist eine dichterelevante Bruttogeschoßfläche von maximal 19.860,12 m² zulässig.
- (7) Am „Baufeld A“ ist zusätzlich zur zusätzlich zur zulässigen Bruttogeschoßfläche die Errichtung einer dichterelevanten Hochgarage für maximal 390 PKW-Stellplätze zulässig. Die Lage der Hochgarage ist im Planwerk festgelegt.

- (8) Am „Baufeld B“ ist eine dichterrelevante Bruttogeschoßfläche von maximal 28.450,01 m² zulässig.
- (9) Am „Baufeld C“ ist eine dichterrelevante Bruttogeschoßfläche von maximal 8.028,83 m² zulässig.
- (10) Am „Baufeld D“ ist eine dichterrelevante Bruttogeschoßfläche von maximal 29.679,47 m² zulässig.
- (11) Am „Baufeld D“ ist zusätzlich zur zulässigen Bruttogeschoßfläche die Errichtung einer dichterrelevanten Hochgarage für maximal 305 PKW-Stellplätze zulässig. Die Lage der Hochgarage ist im Planwerk festgelegt.
- (12) Bebauungsdichteunterschreitungen sind bezogen auf die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes zulässig.
- (13) Bebauungsgrad: höchstens 0,40.
- (14) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

§ 3 BEBAUUNGSWEISEN, WOHNUNGSGRÖSSEN, NUTZUNGEN

- (1) Für „Baufeld A“ und „Baufeld B“ gilt die offene Bebauungsweise.
- (2) Für „Baufeld C“ und „Baufeld D“ gilt auf Grund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (5) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (6) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge in einem Ausmaß von max. 20% der straßenzugewandten Ansichtsflächen der Erdgeschoßfassade zulässig.
- (7) Die gelb schraffierten Flächen weisen im Planwerk Bereiche aus in denen je Baufeld die Wohnnutzung, bezogen auf die dichterrelevante Bruttogeschoßfläche der Erdgeschoßzone, mit maximal 50 % beschränkt ist.
- (8) Innerhalb der gelb schraffierten Flächen sind im Erdgeschoss alle dichterrelevanten Flächen, die der Wohnnutzung zuzuordnen sind wie z.B. Erschließungsflächen, Fahrradabstellräume, Müllräume und Technikräume, in der Flächenermittlung der Wohnnutzung zuzuordnen.
- (9) Die grau schaffierten Flächen dienen ausschließlich der Nutzung Tiefgarage und der zukünftigen Nutzung „Hochgarage“.
Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich Car-Sharing Angebote im Sinne der sanften Mobilität, Fahrradverleih, Lastenradverleih, E-Scooterverleih und weitere Mobilitätsoptionen sowie automatisierte Paketabholstationen möglich.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten auch für unterirdische Bauteile und Tiefgaragen, jedoch nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausung.
- (3) Am Baufeld D ist die Errichtung einer Tiefgarage außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien innerhalb der im Planwerk festgelegten blau strichlierten Linien möglich.

- (4) Balkone, Loggien und Flugdächer dürfen in einem untergeordneten Ausmaß maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (5) Fassadenbegrünungssysteme dürfen maximal 0,50 m über die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (6) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (7) Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (8) Es darf pro Baufeld nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 16 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden.
- (9) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum:	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika):
1 - 3G	max. 11,00 m	max. 12,00 m
1 - 4G	max. 14,00 m	max. 15,00 m
5G	max. 17,00 m	max. 18,00 m
6G	max. 20,00 m	max. 21,00 m
7G	max. 23,00 m	max. 24,00 m
8G	max. 26,00 m	max. 27,00 m

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und technische Anlagen sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gesamthöhen zulässig.
- (3) Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Gesamthöhen gilt das jeweils natürlich angrenzende Gelände zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes.
- (4) Innerhalb der im Planwerk festgelegten gelb schraffierten Flächen ist im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mit mind. 0,8 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen auszuführen.
- (5) Innerhalb der im Planwerk festgelegten gelb schraffierten Flächen wird eine Höhe der Rohdecke über dem Erdgeschoss von mindestens 3,50 m, gemessen ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen, festgelegt.
- (6) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen bei z.B. Stiegehäusern und Liften.
- (8) Technische Anlagen sind mindestens 3,0 m von dem jeweils zugeordneten Dachrandabschluss zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall, Z-Lamellen) zu versehen. Photovoltaikanlagen mit einer Konstruktionshöhe von max. 0,5 m sind von dieser Festlegung ausgenommen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen gemäß der Begriffsdefinition des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Stadt Graz sind im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.
- (2) Bei der Farbgestaltung von Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Bei der Farbgestaltung von Fassaden sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- (4) Hochgaragen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten weitgehend geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (5) Bei Hochgaragen sind mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; die Bepflanzung ist bodengebunden auf mindestens zwei unterschiedlichen Fassadenseiten umzusetzen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, GEH- UND RADWEGINFRASTRUKTUR

- (1) PKW-Stellplätze und PKW-Stellplätze für Car-Sharing-Angebote sind in Hoch- oder in Tiefgaragen zu verorten.
- (2) Die PKW-Stellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Baufeldes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (3) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für alle Nutzungen je angefangene 130 m² dichterelevante Bruttogeschoßfläche 1 PKW-Stellplatz herzustellen.
- (4) 10% der vorgesehenen PKW-Stellplätze werden als Besucherparkplätze festgelegt und sind als solche zu kennzeichnen.
- (5) Zusätzlich sind je Baufeld zu ebener Erde maximal drei PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.
- (6) Zusätzlich ist für Car-Sharing-Angebote im Sinne der sanften Mobilität innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen je angefangene 3.500 m² dichterelevanter Bruttogeschoßfläche ein PKW-Stellplatz bereitzustellen.
- (7) Am „Baufeld A“ und am „Baufeld D“ ist im Planwerk jeweils die Lage einer Hochgarage festgelegt.
- (8) Die Zu- und Abfahrten für Hochgaragen und Tiefgaragen sind in ungefährender Lage im Planwerk eingetragen. Eine Zu- und Abfahrt ist am „Baufeld A“ und eine Zu- und Abfahrt ist am „Baufeld D“ verortet.
- (9) Zusätzlich ist je Baufeld die Errichtung einer „Quartiersgasse“ gemäß den Festlegungen im Planwerk zulässig.
- (10) Quartiersgassen sind ausschließlich über die neue Quartiersstraße aufzuschließen und dienen der An- und Ablieferung, der Müllentsorgung, der Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und als Geh- und Radwege.
- (11) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind 15% für Besucher:innen auszuführen.
- (12) Bei Neubauten, Zu- und Umbauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nettonutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (13) Mindestens 50% der Fahrradabstellplätze sind oberirdisch zu situieren.
- (14) Mindestens 50 % der oberirdischen Fahrradabstellplätze sind innerhalb von Hauptgebäuden zu errichten.

- (15) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb von Hauptgebäuden dürfen nicht überdacht werden.

Straßenquerschnitte:

- (16) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährender Lage sind mit einer Mindestbreite von 5,0 m in den nachgereichten Verfahren umzusetzen.
- (17) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Quartiersgassen in ungefährender Lage sind mit einer Mindestbreite von 6,10 m in den nachgereichten Verfahren umzusetzen.
- (18) Die im Bebauungsplangebiet festgelegte Quartiersstraße ist mit einer Mindestbreite von 21,50 m in den nachgereichten Verfahren umzusetzen. Der Regelquerschnitt der Straße wird wie folgt definiert: 3,00 m Gehweg, 4,00 m Baumstreifen bzw. ÖV-Haltestelle, 6,50 m Fahrbahn, 4,00 m Baumstreifen bzw. ÖV-Haltestelle, 4,00 m Geh- und Radweg.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als ökologisch wirksame Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen, Platzgestaltungen, befestigte Flächen bei Kinderspielplätzen, Sportflächen und wohnungszugeordnete Terrassenflächen.
- (2) Im Planwerk werden folgende Grün- und Freiflächen als Parks festgelegt:
- a) östlich des „Baufeldes A“ in einem Ausmaß von 4.866 m²
 - b) östlich des „Baufeldes B“ in einem Ausmaß von 5.543 m²
 - c) westlich des „Baufeldes C“ in einem Ausmaß von 3.145 m²
 - d) westlich des „Baufeldes D“ in einem Ausmaß von 3.415 m²
- (3) Je Baufeld ist zusätzlich zu den im Stmk. Baugesetz gesetzlich geforderten Kinderspielplätzen eine zusammenhängende siedlungsöffentliche Freifläche herzustellen:
- a) am „Baufeld A“ in einem Ausmaß von mindestens: 3.310 m²
 - b) am „Baufeld B“ in einem Ausmaß von mindestens: 4.742 m²
 - c) am „Baufeld C“ in einem Ausmaß von mindestens: 1.338 m²
 - d) am „Baufeld D“ in einem Ausmaß von mindestens: 4.947 m²
- (4) Die siedlungsöffentlichen Freiflächen sind bis zur Fertigstellung oder Teilfertigstellung von Gebäuden mit der Nutzung Wohnen im jeweiligen Baufeld herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (6) Für die im Planwerk dargestellten Plätze sind Oberflächenbeläge in Form von Asphaltflächen ausgeschlossen.

Pflanzungen, Bäume

- (7) Je 250 m² Frei- oder Grünfläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (8) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Geh- und Radinfrastrukturen in ungefährender Lage sind jeweils mit begleitenden Baureihen mit Bäumen 2. Ordnung auszuführen.
- (9) Die im Bebauungsplangebiet festgelegten Quartiersgassen in ungefährender Lage sind jeweils mit begleitenden Baureihen mit Bäumen 2. Ordnung auszuführen.

- (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) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 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 hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (13) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (14) Baupflanzungen im Bereich der im Planwerk dargestellten Plätze sind im Schwammstadtsystem auszuführen.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche, nicht unterbaute Freibereiche

- (15) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (16) Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen.
- (17) Nicht befestigte Frei- und Grünflächen sind mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht zu überdecken. Eine Bescheinigung eines befugten Sachverständigen über die ordnungsgemäße Ausführung ist in den nachgereichten Verfahren der verfahrensführenden Stelle bei Inbetriebnahme vorzulegen.

Geländeveränderungen

- (18) Geländeveränderungen sind in einem Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen und der im Süden des Planungsgebiets verorteten Geländeböschung zulässig.
- (19) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.
- (20) Im Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist mindestens über 5,00 m Breite mit dem ursprünglichen gewachsenen Gelände niveaugleich, anzubinden.

Sonstiges

- (21) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden im Erdgeschoss an der Fassade montiert, in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen in Form von Symbolen über 1,0 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Freistehende Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit XX.XX.20XX 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)