

# VERORDNUNG

Auflage

GZ: A14-008657/2025

## 14.48.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße - Karl-Morre-Straße - Tyroltgasse“

XIV.Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.48.0 Bebauungsplan beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 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.

### § 2 BAUPLÄTZE/BAUFELDER, BRUTTOGRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BEBAUUNGSWEISEN, MINDESTGRÖSSEN, NUTZUNGEN

- (1) Es werden gemäß dem Planwerk Baufelder mit folgenden Grundstücken, alle KG Baierdorf, festgelegt.  
 Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke .127 und 360/2  
 Bruttogrundstücksfläche: 989,00 m<sup>2</sup>  
 Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke .456, 360/1  
 Bruttogrundstücksfläche: 697,00 m<sup>2</sup>  
 Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke .159, 361/2  
 Bruttogrundstücksfläche: 969,00 m<sup>2</sup>
- (2) Es gilt die geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise.  
 Für das Grundstück 361/1 gilt zusätzlich die offene Bebauung.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten hat mind. 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche pro Baufeld/Bauplatz zu betragen.
- (4) In dem im Planwerk – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoß, ist eine Wohnnutzung unzulässig.

### § 3 BEBAUUNGSGRAD, MAXIMALE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

- (1) Die maximale Bruttogeschoßfläche wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

<b>Bauplatz/Baufeld, Grundstücke</b>	<b>Bruttogeschoßfläche</b>
Baufeld A:	maximal 1190 m <sup>2</sup>
Nettobaufeldfläche: 781 m <sup>2</sup>	
Baufeld B:	maximal 840 m <sup>2</sup>
Nettobaufeldfläche: 648 m <sup>2</sup>	
Baufeld C:	
Nettobaufeldfläche: 821 m <sup>2</sup>	maximal 1165 m <sup>2</sup>

Grundstück .361/3: Nettobauplatzfläche: 927 m <sup>2</sup>	maximal 1140 m <sup>2</sup>
Grundstück .361/4: Nettobauplatzfläche: 1454 m	maximal 2205 m <sup>2</sup>
Grundstück .361/1: Nettobauplatzfläche: 1748 m <sup>2</sup>	maximal 2275 m <sup>2</sup>

- (2) Kellerräume, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume, Müllplätze und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen.
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche/Baufeld definiert.

- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

<b>Bauplatz/Baufeld, Grundstücke</b>	<b>max. Bebauungsgrad</b>
Baufeld A:	maximal 0,40
Baufeld B:	maximal 0,30
Baufeld C:	maximal 0,30
Grundstück .361/3:	maximal 0,40
Grundstück .361/4:	maximal 0,50
Grundstück .361/1:	maximal 0,40

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, BAUGRENZLINIEN FÜR KELLER UND TIEFGARAGEN, ABSTÄNDE, NEBENGEBÄUDE**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien, sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und unterirdische Baugrenzlinien für Keller und Tiefgaragen festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten.
- (3) Es darf pro Baufeld/Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone ist unzulässig.
- (4) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen und Tiefgaragenrampen.
- (5) Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume, Müllplätze und dergleichen sind gebäudeintegriert zu errichten.
- (6) Über die straßenseitig gelegenen Baugrenzlinien hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Nebengebäude, Flugdächer und Werbung sind nicht zulässig.
- (7) Balkone & Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten. Eine Überschreitung der Straßenfluchtlinie ist dabei nicht zulässig.
- (8) Die Abstände sind lt. Stmk. BauG einzuhalten.

**§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKTE, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen:

Für Flachdächer:

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum</b>	<b>maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)</b>
3 G		max. 12,50 m
3 G + Penthouse	max. 11,50 m	max. 15,50 m
4G		max. 15,50 m

4 G + Penthouse	max. 14,50 m	max. 18,50 m
5 G		max. 18,50 m

- (2) Die Geschossanzahl bei straßenseitigen Neubauten hat mindestens 3 Geschosse zu betragen.
- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Zulässige Dachformen: ausschließlich flach geneigte Dächer bis 10° und Flachdächer.
- (5) Bei der gekuppelten Bauungsweise bzw. der Bebauung an einer Grundgrenze muss das Penthouse mindestens 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zurückspringen. An die unmittelbare Grundstücksgrenze muss angebaut werden.  
Bei der geschlossenen Bauungsweise muss nur zweiseitig (straßen- und gartenseitig) mindestens 2,00 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zurückgesprungen werden.
- (6) Im Falle der Bebauung an der Grundgrenze, der gekuppelten und der geschlossenen Bebauung gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 5 (1).
- (7) Die Gesamthöhe für Nebengebäude betragen höchstens 3,00 m.
- (8) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (9) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° ab einer Größe von 60 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind maximal 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (10) Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.
- (11) Dachflächen über dem letzten Geschoß dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (12) 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.
- (13) Für das Grundstück 361/4 und für die Baufelder A und C gilt:  
Die Geschoßhöhe der straßenseitigen Erdgeschoßzonen hat im Neubaufall bei einer Nicht-Wohnnutzung mindestens 4,50 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante 1,20 m vom jeweiligen Höhenbezugspunkt anzuheben. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Zur Adressbildung sind Hauseingänge in einem Abstand von maximal 25,0 m an der straßenseitigen Fassade anzuordnen.
- (3) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Ausnahme davon: zu Brandwänden
- (4) Bei Neu- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) Glasfassaden und großflächig reflektierende Metallfassaden sind in einem überwiegenden Verhältnis oberhalb des Erdgeschoßes unzulässig.
- (6) Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt zulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten.

- (2) Es sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung pro Baufeld/Bauplatz zulässig, wofür ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich ist.
- (3) Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ausschließlich über die Tyroltgasse und der Karl-Morre-Straße zulässig. Ausnahme davon: Die bestehende Zufahrt zu Baufeld C.
- (4) Zufahrten sind mit einem Abstand von mindestens 20,00 m zu den Kreuzungsbereichen zulässig.
- (5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (6) Baufeld- bzw. bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Bei Neubauten mit Wohnnutzungen ist je 60 – 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (8) Bei einer Baufeld- bzw. Bauplatzgröße von weniger als 1000 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (9) Innerhalb der Hofffläche sind Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder unzulässig.
- (10) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich zu machen.
- (11) 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.
- (12) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu integrieren.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, GRAD DER BODENVERSIEGELUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch und ökologisch wirksam zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege, untergeordnet Terrassen, Kinderspielflächen und dergleichen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis des Grades der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Pro Baufeld/Bauplatz ist ein Mindestanteil von 20 % der Fläche als ökologisch wirksamer, gewachsener, nicht unterbauter und unversiegelter Boden dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (5) Die im Planwerk dargestellten Grün- und Freiflächen sowie Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen der Baumpflanzungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (6) Bei Baumneupflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen und Entwässerungsmulden unzulässig.  
Je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (7) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich stadtklimaresistente, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (8) Die Baumauswahl und Positionierung ist mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Vorfeld abzustimmen.
- (9) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (10) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (11) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt  
Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,0 m reduziert werden.

- (12) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenwandflächen von unterirdischen Bauteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) hat 2,5 m zu betragen.
- (13) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu versiegelten Flächen hat mindestens 1,5 m zu betragen.
- (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 Kronentraufenbereich der Bäume zu errichten.
- (16) Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch)
- (17) Der Wurzel- und Kronenbereich von erhaltenswerten Bestandsbäumen ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten.
- (18) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

#### **Fassadenbegrünungen:**

- (19) Im Falle einer Fassadenbegrünung sind bodengebundene Systeme zu verwenden. Die Fassadenbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mind. 0,30 m zu betragen und ist bis in mind. 1,00 m Tiefe von Einbauten freizuhalten.

#### **Tiefgaragen**

- (20) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und intensiv zu begrünen (Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume). Bei Pflanzungen von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen und niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken, dabei ist ein Wurzelvolumen von mind. 50 m<sup>3</sup> pro Baum zu gewährleisten.

#### **Geländeveränderungen**

- (21) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (22) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- (23) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (24) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

#### **Sonstiges**

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

### **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Nutzungsänderungen bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der Baugrenzlinien sind nicht zulässig.

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Plakatwände, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, udgl. über 2,0 m<sup>2</sup> sind unzulässig.
- (3) Werbepylone sind unzulässig.
- (4) Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist unzulässig.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Diese Verordnung wird im elektronisch geführten Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz unter der Internetadresse [www.graz.at](http://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