

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 041277/2025

09.17.0 Bebauungsplan

„Rosenhang“

IX. Bez., KG Waltendorf 63124

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 23. April 2026, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 09.17.0 Bebauungsplan „Rosenhang“ 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

- (1) offene Bauungsweise
- gekuppelte Bauungsweise

§ 3 NETTOBAUPLATZGRÖSSE, BEBAUUNGSGRAD, DICHTERELEVANTE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

- (1) Bauplatz hat eine Nettobauplatzgröße von 1.464 m².
- (2) Es ist eine maximale dichterelevante Bruttogeschossfläche von 465 m² zulässig.
- (3) Die Bebauungsdichte - Unterschreitungen sind zulässig.
- (4) Bebauungsgrad: höchstens: 0,2

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Loggien dürfen nicht über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Es sind jegliche Dachformen mit einer Dachneigung von 0 bis 40 Grad zulässig.

Für Sattel-, Zelt- und Walmdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
max. 2 G + DG	max. 7,50 m	max. 10,50 m

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)
max. 2 G + Penthouse	max. 7,50 m	max. 10,50 m

- (2) Bei der offenen Bebauungsweise muss das Penthouse umlaufend 2 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- (3) Bei der gekuppelten Bebauungsweise bzw. der Bebauung an einer Grundgrenze muss das Penthouse dreiseitig 2 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. An die unmittelbare Grundstücksgrenze muss angebaut werden.
- (4) Im Falle der Bebauung an der Grundgrenze, der gekuppelten, gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 5(1).
- (5) Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
- (6) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (7) 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.
- (8) Haustechnikanlagen, ausgenommen von PV-Anlagen, sind bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern innerhalb des Dachraumes zu situieren, Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,0 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind unzulässig.
- (2) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Im gesamten Planungsgebiet sind maximal 3 PKW- Stellplätze in freier Aufstellung oder gebäudeintegriert zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,3 begrenzt.
- (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) 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. 4,5 m 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) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
- (9) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,25 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 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