

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14–008606/2025/0005

06.41.0 Bebauungsplan

„Pomisgasse - Draisgasse - Raiffeisenstraße“

VI.Bez., KG 63106 Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.41.0 Bebauungsplan „Pomisgasse - Draisgasse - Raiffeisenstraße“ beschlossen wird.

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

- (1) Auf dem Grundstück Nr. 2635/2, KG Jakomini ist ausschließlich eine gekuppelte Bauweise zulässig.
- (2) Auf den übrigen Bauflächen und Grundstücken wird die offene Bauweise festgelegt.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (4) In der, im Plan eingetragenen, Fläche (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A und B) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke Nr. 2189/11 und 2189/12 sowie die Teilfläche des Grundstückes Nr. 2189/2, KG Jakomini mit einer Gesamtfläche von ca. 5.851 m².
- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke Nr. 2201/1, 2201/2, 2201/3, 2202/2, 2202/3, 2202/4, 2203/1, 2203/2, 2203/3, 2203/4, 2203/5 und 2203/6, KG Jakomini mit einer Gesamtfläche von ca. 5.206 m².
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

(5) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz	max. zulässiger Bebauungsgrad
Baufeld A Gst. Nr. 2189/2, 2189/11 und 2189/12 KG 63106	0,40
Baufeld B Gst. Nr. 2201/1, 2201/2, 2201/3, 2202/2, 2202/3, 2202/4, 2203/1, 2203/2, 2203/3, 2203/4, 2203/5 und 2203/6, KG 63106	0,35
Gst. Nr. 2635/2, KG 63106	0,45

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und die Baufluchtlinien sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt. Mit Ausnahme der Tiefgarangengrenzen (blau strichlierte Linie gemäß Darstellung im Plan) gelten Baugrenzlinien auch unterirdisch.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, 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. 11,00 m	max. 12,00 m
4 G	max. 13,00 m	max. 14,00 m
5 G	max. 16,00 m	max. 17,00 m
6 G	max. 20,00 m	max. 21,00 m

- (2) Die Raumhöhe des Erdgeschosses gem. § 2 (4) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (3) Die festgelegten Gebäudehöhen/Gesamthöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

Baufeld A	344,3 m ü. A.
Baufeld B	344,5 m ü. A.
Gst. Nr. 2635/2, KG Jakomini	344,3 m ü. A.

- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad zulässig.
- (6) Die Nutzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern für Dachterrassen über der letzten Nutzungsebene ist nicht 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 wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (8) Haustechnikanlagen, ausgenommen PV-Anlagen, sind mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dgl.) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Baufluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (4) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Erdgeschosszonen mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (4).

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) 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.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig. Zwischen dem Baufeld A und Baufeld B ist die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsbauwerks möglich.
- (7) PKW-Abstellflächen im Freien sind in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätzen auszuführen.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten. Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz herzustellen.
- (10) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen der Lage sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (5) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (6) Je 250 m² Freifläche ist ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (8) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00 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.
- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m

zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,50 m reduziert werden.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (11) Nachträgliche Versiegelungen im Umfeld von Bäumen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,00 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraumes vorzusehen.
- (13) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je 5 PKW-Abstellplätze, ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geländeveränderungen

- (14) Geländeveränderungen sind im Ausmaß von max. 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.
- (15) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (16) 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) 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 nicht gebietet (z.B. Kindergarten).
- (2) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
- (3) Unterflur-Müllsysteme sind unzulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Auf den Grundstücken Nr. 2203/1 und 2635/2, beide KG Jakomini sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis jeweils maximal 2,00 m² Fläche zulässig.
Auf allen übrigen Grundstücken sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche unzulässig. Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten.
Zubauten sind unzulässig.

§ 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)