

VERORDNUNG

Auflage

GZ.: A14-120889/2023/0001

06.35.0 Bebauungsplan

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Jauerburggasse – Evangelimanngasse“

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom **XX.XX.2026**, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.35.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf- Straße – Jauerburggasse – Evangelimanngasse“ beschlossen wird.

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

- (1) Baufeld A: ausschließlich gekuppelte oder geschlossene Bebauung
 Baufeld B: ausschließlich offene oder gekuppelte Bebauung
 Baufeld C: ausschließlich gekuppelte Bebauung
 Baufeld D: ausschließlich offene Bebauung
 Baufeld E: ausschließlich gekuppelte Bebauung
 Baufeld F: ausschließlich offene oder gekuppelte Bebauung
 Baufeld G: ausschließlich gekuppelte oder geschlossene Bebauung
 Baufeld H: offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweisen
- (2) In den gemäß Eintragung im Plan (gelb schraffierte Flächen) festgelegten Bereichen ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, im ersten und zweiten Obergeschoss unzulässig. Zudem ist eine Wohnnutzung für das Erdgeschoss an der Evangelimanngasse und der Jauerburggasse unzulässig.
- (3) Verkaufsflächen für Handelsbetriebe sind ausschließlich im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig. Auf den Baufeldern D und F sind Verkaufsflächen für Handelsbetriebe unzulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 8 Baufelder festgelegt:

Baufelder	Grundstücke	Fläche
Baufeld A	Teile der Gst. Nr. 2242/39 und 2242/43; KG Jakomini	ca. 1.585 m ²
Baufeld B	Teile der Gst. Nr. 2242/39, 2242/40, 2242/41, 2242/43; KG Jakomini	ca. 2.000 m ²
Baufeld C	Teile der Gst. Nr. 2242/42 und 2242/43; KG Jakomini	ca. 2.195 m ²
Baufeld D	Teile der Gst. Nr. 2242/40, 2242/42, 2242/43 und 2242/53; KG Jakomini	ca. 2.490 m ²

Baufeld E	Teile der Gst. Nr. 2242/42 und 2242/73; KG Jakomini	ca. 1.325 m ²
Baufeld F	Teile der Gst. Nr. 2242/11, 2242/29, 2242/46, 2242/57 und 2242/73; KG Jakomini	ca. 2.395 m ²
Baufeld G	Teile des Gst. Nr. 2242/29; KG Jakomini	ca. 1.430 m ²
Baufeld H	Teile der Gst. Nr. 2242/29, 2242/46 und 2242/57; KG Jakomini	ca. 1.910 m ²

(2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

(3) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A	max. Bebauungsgrad: 0,80
Baufeld B	max. Bebauungsgrad: 0,60
Baufeld C	max. Bebauungsgrad: 0,70
Baufeld D	max. Bebauungsgrad: 0,40
Baufeld E	max. Bebauungsgrad: 0,70
Baufeld F	max. Bebauungsgrad: 0,45
Baufeld G	max. Bebauungsgrad: 0,90
Baufeld H	max. Bebauungsgrad: 0,70

(4) Die maximale Bruttogeschossfläche wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Baufeld	Bruttogeschossfläche
Baufeld A	max. 4.135 m ²
Baufeld B	max. 4.740 m ²
Baufeld C	max. 6.445 m ²
Baufeld D	max. 3.635 m ²
Baufeld E	max. 2.380 m ²
Baufeld F	max. 4.070 m ²
Baufeld G	max. 5.520 m ²
Baufeld H	max. 4.085 m ²

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

(3) Im Plan sind, außerhalb von Baugrenzlinien, Grenzen für Tiefgaragen und für unterirdische Bauteile (blau strichlierte Linie) festgelegt. Außerhalb dieser (plangrafisch dargestellten Grenzen) sind zwei, jeweils maximal zweispurige Verbindungen zwischen den Tiefgaragen zwischen den Baufeldern C und E sowie D und F zulässig.

(4) Die „Grätzelpätze“ sind zumindest im Ausmaß der Höhe der Erdgeschosszone von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen sind zulässig.

(5) Unter Einhaltung der Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Gebäudeabstände innerhalb der definierten Baufelder zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

(1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen („GH. max“) eingetragen. Hochhäuser i.S. des § 10 Abs. 1 1.0 Räumliches Leitbild (RLB) sind nicht zulässig.

(2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt:
+ 343,91 müA (*Conrad-von-Hötzendorf-Straße*)

- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° 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 im Ausmaß von max. 1/3 aller Dachflächen.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 3,00 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe für Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Bereiche für PKW-Abstellflächen und Fahrradabstellräume sowie sonstige Nebenräume wie z.B. Gänge, Lager- und Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker 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) Auf den Baufeldern D und F sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 100 - 110 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,22 und 0,48 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.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Erdgeschoss im Gebäude integriert zu errichten. PKW-Abstellflächen im Freien sind unzulässig.
Die maximale Anzahl von PKW- Stellplätzen außerhalb der Tiefgarage wird mit 30 Stellplätzen beschränkt. Darüber hinaus können maximal zwei weitere PKW-Abstellplätze für die Umsetzung von Carsharing-Angeboten außerhalb der Tiefgarage errichtet werden.
- (3) 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.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Baufeldes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (8) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Die im Plan dargestellte Grünfläche kann in einem Ausmaß bis zu max. 40 % als urbane Platzfläche ausgestaltet werden.
- (3) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.

- (4) Je 250 m² Freifläche ist ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (10) Stützmauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Auf den Baufeldern A und G sind je ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig; weiters sind auf den Baufeldern B und H je ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig. Diese Werbepylone müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenfluchtlinie einhalten.
- (2) Das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen (Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.) ist mit max. 3,0 m² begrenzt.
- (3) Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten und Umnutzungen zulässig.
- (2) Abweichend hiervon sind beim Bestandsgebäude auf dem Baufeld B Zubauten im Gesamtausmaß von höchstens 150 m² BGF sowie in Form von Vordächern zulässig, Nutzungsänderungen hingegen sind nicht möglich. Im Falle des Zubaus darf es zu keiner Verschlechterung des im Bestand gegebenen Grünflächenfaktors kommen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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