

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A 14- 096287/2019/0005

05.36.0 Bebauungsplan

„Prankergasse - Idlhofgasse - Niesenberggasse“

V. Bez., KG: Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.36.0 Bebauungsplan „Prankergasse – Idlhofgasse - Niesenberggasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 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 Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bauweise
Gekuppelte Bauweise
Offene Bauweise
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung unzulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20 % zulässig.
- (3) Offene Durchgänge zum Hof sind nur abseits der im Erdgeschossplan eingetragenen, gelb schraffierten Flächen und ausschließlich mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m² betragen.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime, Betreutes Wohnen und dgl.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A, B,) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke: 696, 697/2, 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 699, 700/1, 700/3, 710/1, 710/2, und Teil von 709 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 5.472 m².
- (3) Der „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke: Teil von 720, Teil von 721/1 und 721/2 und der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 2.055 m².

- (4) Für das Baufeld A gilt ein max. Bebauungsgrad von: 0,40.
- (5) Für den Bauplatz B gilt ein max. Bebauungsgrad von 0,36.
- (6) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird für die übrigen Bauplätze durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Flugdächer und Nebengebäude gemäß § 3 (13), Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) und Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) festgelegt.
- (7) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (8) Die Bebauungsdichte wird für das Baufeld A gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,61 festgelegt.
- (9) Die Bebauungsdichte wird für das Baufeld B gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,73 festgelegt.
- (10) Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan der Bebauungsdichte und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwerte ist im Rahmen von Dachraumausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en zulässig.
- (11) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf Basis eines positiven Raumplanerischen Gutachtens zulässig.
- (12) Der Anteil an nicht unterbauter Fläche pro Bauplatz hat mind. 20 % zu betragen.
Erhaltenswerte Bäume dürfen dabei nicht unterbaut werden.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (13) Pro Bauplatz sind Flugdächer und Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 5 % der Hofffläche zulässig

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.
- (2) Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschossanzahl:	Gesamthöhe:
2 G	max. 8,5 m
3 G	max. 11,5 m
4 G	max. 15,5 m
5 G	max. 17,5 m
6 G	max. 21,0 m
- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (5) Zulässige Dachformen: Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (6) 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. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachfläche pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mind. 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dgl.) zu versehen. Davon ausgenommen sind PV-Anlagen.
- (8) Im Bereich der im Plan „gelb schraffiert“ eingetragenen Flächen hat das Erdgeschoss eine Geschosshöhe von mindestens 4,0 m aufzuweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Lager- und Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Das straßenseitige Erdgeschoss ist angepasst an die Gestaltung des Gebäudes mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) 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.
- (7) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (8) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- (2) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nicht zulässig.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70-80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 7 (4).
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind auf nicht unterbautem Boden, fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) 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.

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

- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Tiefgarage

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

Geländeveränderungen

- (8) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von bestehenden Mulden, Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungsarbeiten und Umnutzungen zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind ausschließlich an der Fassade montiert, im max. Gesamtausmaß von 3 m² zulässig, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder oder Leuchtkästen oder Außenabgrenzung der Einzelbuchstaben mit max. 2 m² begrenzt ist.
- (2) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind mit einer maximalen Oberkante von 5 m zulässig.
- (3) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- (4) Werbepylone sind unzulässig.
- (5) Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert, als geschlossene Räume innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet 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