

# VERORDNUNG

## Entwurf

GZ.: A 14- 026853/2026/0006

### 05.47.0 Bebauungsplan

„Prankergasse – Kindermannngasse -Lidlsdorfasse -Ungergasse- Idlhofgasse“

V. Bez., KG: Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.47.0 Bebauungsplan „Prankergasse-Kindermannngasse -Lidlsdorfasse -Ungergasse- Idlhofgasse“ 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
- (2) Im straßenseitigen Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 30 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- (3) Offene Durchgänge zum Hof sind ausschließlich zur Parkzone (in Verlängerung der Lidlsdorfasse) orientiert zulässig.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m<sup>2</sup> betragen.  
Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (5) Wohnnutzungen sind im Bestandshaus „Kindermannngasse 8“ nicht zulässig.

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Bauplätze (Bauplätze A, B, C) festgelegt.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke: Teil von 691/4, Teil von 691/7 und Teil von 690/3 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 966 m<sup>2</sup>.
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke: Teil von 691/1, Teil von 691/4 , Teil von 690/3, Gst.Nr. 691/8, 689 und 688 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3.486 m<sup>2</sup>.
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke: 690/1, 690/8, 690/9, 691/3, 691/6 der KG Gries mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 3.785 m<sup>2</sup>

- (5) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird bei Neubauten durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) und Flugdächern und Nebengebäude gemäß § 3 (10), Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) festgelegt.
- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches gemäß der im Plan als „Abbruch“ eingetragenen Gebäude) zulässig, sowie für Zubauten gemäß § 9 (2) und für Dachraumausbauten.
- (8) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der bausegesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf Basis eines positiven Raumplanerischen Gutachtens zulässig.
- (9) 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.
- (10) Pro Bauplatz sind Flugdächer und Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 5 % der Hoffläche zulässig.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Baugrenzlinien gelten – mit Ausnahme zur Park- und Vorgartenzone - nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen – mit Ausnahme zur Park- und Vorgartenzone - maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Für Bauflucht- und Baugrenzlinien entlang der Parkzone oder zu einer Vorgartenzone gilt: Gestaltungselemente, Erker, Balkone bzw. Loggien dürfen max. 30 cm über die Bauflucht- und Baugrenzlinien hervortreten

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.

Für Steildächer:

| Geschossanzahl | maximal zulässige<br>Gebäudehöhe = Traufenhöhe | maximal zulässige<br>Gesamthöhe (Firsthöhe) |
|----------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 4G + DG        | max. 16,50 m                                   | max. 21,00 m                                |

Für Flachdächer:

| Geschossanzahl | maximal zulässige<br>Gebäudehöhe = Dachsaum |
|----------------|---------------------------------------------|
| 1G             | max. 5,0 m                                  |
| 4G             | max. 15,50 m                                |
| 5G             | max. 17,50 m                                |
| 6G             | max. 21,00 m                                |

- (2) Die Geschossanzahl bei straßenseitigen Neubauten hat mindestens 3 Geschosse zu betragen.
- (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:  
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° und  
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°, wobei in den im Plan eingetragenen Bereichen mit Satteldach ausschließlich Satteldächer zulässig sind.
- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall, Z-Lamellen) zu versehen.
- (8) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante der straßenseitigen Räume mind. 0,8 m vom jeweils angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (9) Im Falle von Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss hat die Geschosshöhe im Erdgeschoss mindestens 4,0 m aufzuweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Lager- und Technikräume, Müllräume und dergleichen, gemäß § 2(2).

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitig und orientiert zur Parkzone sind Laubengänge nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Baukörper die straßenseitig oder entlang der Parkzone eine Länge von mehr als 25 m aufweisen sind über mehrere Eingänge und eine differenzierte Fassadengestaltung in Teilabschnitte von max. 25 m zu gliedern.
- (4) Das straßenseitige Erdgeschoss ist angepasst an die Gestaltung des Gebäudes mit geschlossenen Fassaden auszuführen.
- (5) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Für die Bauplätze A und B gilt: Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Bauplatz B im Ausmaß der erforderlichen PKW-Abstellplätze (A + B) gemäß § 7 (3) ist zulässig.

- (5) 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.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 7 (3).
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) 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 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Vorgartenzone**

- (7) Die Vorgartenzonen entlang der Kindermannngasse und entlang der Parkzone sind begrünt auszuführen. Die Anordnung von Nebengebäuden, Müllbehältern und deren Einhausungen, Fahrradabstellplätzen und Flugdächern ist in den Vorgartenzonen unzulässig.
- (8) Die Verwendung der Vorgärten als einzelne den Wohnungen zugeordnete Privatgärten ist unzulässig.

### **Tiefgarage / Unterbauungen**

- (9) 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.
- (10) Eine Unterbauung von Vorgärten oder der Parkzone mit einer Tiefgarage bzw. unterirdischen Bauteilen ist nicht zulässig.

### **Geländeänderungen**

- (11) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuell Ausnahmen sind im Bereich von bestehenden Mulden, Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (12) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steine sind unzulässig.

### **Sonstiges**

- (14) 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, Sanierungen, Instandhaltungsarbeiten und Umnutzungen zulässig.
- (2) Für die bestehenden, bewilligten Gebäude der Liegenschaften: Idlhofgasse 39, Prankergasse 31 und 29; Prankergasse 27 und 25, 25a und Kindermannsgasse 2, 4 und 6a gilt:  
Zubauten sind vorbehaltlich der Entkernung des Hofbereiches gemäß der im Plan als „Abbruch“ eingetragenen Gebäude in Form von straßenseitigen Aufstockungen und Dachgeschossausbauten auch außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen zulässig.  
Des Weiteren sind Balkone und Vordächer bis max. 2 m Tiefe zulässig.

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind ausschließlich an der Fassade montiert, im max. Gesamtausmaß von 3 m<sup>2</sup> zulässig, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder oder Leuchtkästen oder Außenabgrenzung der Einzelbuchstaben mit max. 2 m<sup>2</sup> 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](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  
(elektronisch unterschrieben)