

# VERORDNUNG

GZ.: A14-096302/2019/0064

## 06.29.1 Bebauungsplan

### „Areal Kirchnerkaserne“, 1. Änderung

6.Bez., KG Jakomini

**Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. März 2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.29.1 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“, 1. Änderung beschlossen wird.**

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, TEILUNGEN

(1) Es wurden 6 Bauplätze festgelegt.

(2)	Bauplatzgröße	Max. Bruttogeschossfläche
Bauplatz A	3.843 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Bauplatz B	13.584 m <sup>2</sup>	21.650 m <sup>2</sup>
Bauplatz C	5.559 m <sup>2</sup>	10.830 m <sup>2</sup>
Bauplatz D	6.899 m <sup>2</sup>	11.320 m <sup>2</sup>
Bauplatz E	2.054 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bauplatz F	2.015 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>

(3) Bebauungsgrad: höchstens 0,45

(4) Die Bauplätze B, C, und D können gemäß Eintragung im Planwerk weiter unterteilt werden.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

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

(3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.

(4) Abstandsunterschreitungen innerhalb des Planungsgebietes sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER,**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1G	max. 4,50 m
5 G	max. 17,50 m
7 G	max. 23,50 m
8 G	max. 26,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich gemäß Luftbildauswertung GZ.: 0519191/2020 vom 26.06.2020 Stadt Graz, Stadtvermessung auf den Höhenbezugspunkt: 342,5 im Präzisionsnivellement.
- (3) Am Bauplatz A sind nur 1-geschossige Gebäude zulässig. Am Bauplatz F ist eine überwiegend unterirdische Fahrradgarage mit teilverglaster Rampen-Einhausung zulässig.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, in Sammelgaragen, zu errichten.
- (2) Der Anteil der oberirdischen Flächen im gesamten Gebiet, welche nicht über Treppen und Aufzüge mit der Tiefgarage verbunden sein dürfen, beträgt für 50 %.
- (3) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Bei Neubauten ist je 95-105 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (5) 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.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 50 m<sup>2</sup> bei anderen Nutzungen ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (9) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit 40% begrenzt. Für den Bauplatz F wird der Grad der Bodenversiegelung wird mit 46% begrenzt.
- (4) Je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist ein Laubbaum dritter Ordnung 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 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.
- (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) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (10) Zusätzlich den Kinderspielplätzen sind für den Bauplatz C und D je ein Poketpark im Ausmaß vom jeweils mindestens 300 m<sup>2</sup>, für den Bauplatz B zwei Poketparks im Ausmaß von jeweils mindestens 300 m<sup>2</sup> zu errichten.
- (11) In jedem einzelnen Poketpark sind mind. 1 Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.
- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Für Baumpflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards auf eine Höhe von 1,50m zu erhöhen. Bei der Pflanzung von kleinkronigen Bäumen ist die Schichtdicke der Vegetationstragschicht zumindest punktuell auf 1,0 m zu erhöhen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (14) Für den Bauplatz F gilt ein Grünflächenfaktor von mind. 0,35.

## § 8 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes 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 1,80 in nicht blickdichter Form zulässig.

## **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 03. April 2025 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25. März 2021, mit welcher der 06.29.0 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“ beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) 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*)