

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14 - 074557/2020/0099

### 17.24.0 Bebauungsplan

„Tiergartenweg – Herrgottwiesgasse – Hochleitenweg – Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße“  
XVII. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.24.0 Bebauungsplan „Tiergartenweg – Herrgottwiesgasse – Hochleitenweg – Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 84/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 108/2022 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Die gekuppelte Bauweise gilt für die Liegenschaften
  - Gst. Nr. 2018/76 (Josef-Lanner-Straße 32) und Gst. Nr. 2018/153 (Josef-Lanner-Straße 32a)
  - Gst. Nr. 2018/39, 2018/129 (Josef-Lanner-Straße 34) und Gst. Nr. 2018/154 (Josef-Lanner-Straße 38)
  - Gst. Nr. 2018/8, 2018/148 (Josef-Lanner-Straße 39) und Gst. Nr. 2018/7 (Josef-Lanner-Straße)
  - Gst. Nr. 2018/134, 2018/135 (Josef-Lanner-Straße 54) und Gst. Nr. 2018/53, 2018/115 (Hochleitenweg 8)
- (2) Für alle übrigen Liegenschaften im Planungsgebiet gilt die offene oder gekuppelte Bauweise.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.
- (4) Pro Bauplatz dürfen höchstens 5 Wohneinheiten errichtet werden.

- (5) Die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Grundstücken darf eine maximale Bauplatzgröße bzw Grundstücksfläche von 1.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,4
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien für Haupt- und Nebengebäude und Tiefgaragen festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Über Baufluchtlinien und straßenseitigen Baugrenzlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.  
Über Baugrenzlinien, die nicht an Straßen liegen, dürfen Balkone maximal 1,50 m darüber auskragen.
- (4) Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
- (5) Die Gesamtlänge von Balkonen pro Geschoßebene darf nicht mehr als 35% der jeweiligen Baukörperlänge betragen.
- (6) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m bzw 16 m<sup>2</sup> und ein Carport für zwei PKWs bis zu einem Ausmaß von 35 m<sup>2</sup> errichtet werden.  
Die Anordnung von Nebengebäuden und Carports in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe.

| Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe:  |
|----------------|--------------|--------------|
| 1 G            | max. 4,00 m  | max. 4,00 m  |
| 2 G            | max. 7,50 m  | max. 7,50 m  |
| 3 G            | max. 10,50 m | max. 10,50 m |

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Geländeniveau im Straßenbereich.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

- (5) Dachflächen über einem Niveau von 8,00 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (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) Bei einer Montage von Haustechnikanlagen im Dachbereich (Luftwärmepumpen, Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind diese bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.  
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von Hauptgebäuden hat höchstens 2:3 und die höchstens zulässige Baukörperlänge hat max. 20 m zu betragen.
- (3) Bei Steildachausführungen sind Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig.
- (4) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Die max. Baukörperbreite hat straßenseitig maximal 15,0 m zu betragen.  
Bei Liegenschaften entlang zwei Straßenzügen (Eckgrundstücke) ist die maximale Baukörperbreite zu folgenden Straßenzügen zu orientieren:
  - Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße
  - Josef-Lanner-Straße
  - Herrgottwiesgasse
- (6) Bei Liegenschaften entlang von zwei Straßenzügen (Eckgrundstücke) sind Balkone straßenseitig entlang einer dieser Straßen möglich, jedoch muss der Balkon innerhalb der Baugrenzlinien liegen, ein Übertreten der Baugrenzlinie ist nicht zulässig.
- (7) Bei Neubauten und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (8) Bei Neubauten und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

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

- (1) Maximal zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind ausschließlich innerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien zulässig.
- (2) Bei Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten sind PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (3) Bei Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je 75 bis 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.  
Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> oder einer Grundstücksbreite unter 18,0 m entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes.
- (5) Bei Um- und Zubauten sind zusätzliche PKW-Stellplätze als Stapelparksystem zulässig.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.
- (8) Für Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.  
Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien zu errichten.  
Diese sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.  
Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Bei Um- und Zubauten dürfen oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen nicht überdacht werden.
- (10) 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.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

### **Pflanzungen, Bäume, Stützmauern**

- (4) 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.
- (5) Ab einer unbebauten Fläche von 250m<sup>2</sup> ist zumindest ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (6) Bäume sind als stadtklimaresistente und standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in

1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Kugelformen sind nicht zulässig.

- (7) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat bei versiegeltem und/oder teilversiegeltem Umfeld mind. 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
- (8) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk und allfälligen baulichen Auskragungen (z.B. Mauervorsprung, Balkon) hat
- |  |             |
|--|-------------|
| bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 9,0 m |
| bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)              | mind. 6,0 m |
| bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |
- zu betragen.
- Der Baumachsabstand zu unterirdischen Bauteilen beträgt mind. 2,5m.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

### **Geländeveränderungen**

- (11) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Zufahrten, zur Angleichung an das bestehende Straßenniveau sowie bei Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (12) Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Stützmauern sind mindestens 1,00 m von den Nachbargrundgrenzen des Planungsgebietes abzurücken und das Gelände ist an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (13) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Für die Grundstücke Nr. 2018/1, 2018/22, 2018/23, 2018/24, 2018/25, 2018/26, 2018/27, 2018/28, 2018/29, 2018/30, 2018/65, 2018/99, 2018/67, 2018/69, 2018/3, 2018/71, 2018/72, 2018/73, 2018/74, 2018/75 sowie 2019/2 sind im Bereich der bestehenden Geländekante Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (14) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (15) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

### **PKW-Abstellflächen**

- (16) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

- (17) Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.

### **Sonstiges**

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

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Bei Neubauten mit mehr als 2 Wohneinheiten und bei Zubauten, die dadurch mehr als 2 Wohneinheiten generieren, sind Müllsammelstellen innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (5) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (6) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

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, nicht jedoch Zubauten.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.12.2024 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)