

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 087807/2023/0019

14.42.0 Bebauungsplan

„Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“

XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16. Jänner 2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.42.0 Bebauungsplan „Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“ 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.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, WOHNUNGSGRÖSSEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung ein Baufeld, mit der Bezeichnung A festgelegt.
- (2) Das Baufeld A (bestehend aus Teilfläche A1 und A2) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.145 m².
- (3) Am Baufeld A (bestehend aus Teilfläche A1 und A2) ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 6.308 m² zulässig.
- (4) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen,

- Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (5) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.
- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Baufeld A | max. Bebauungsgrad: 0,48 |
| Gst. Nr. 325/19 und .444 | max. Bebauungsgrad: 0,63 |
| Gst. Nr. 327/20 und .581 | max. Bebauungsgrad: 0,38 |
| Gst. Nr. 327/18 und .737 | max. Bebauungsgrad: 0,36 |
| Gst. Nr. .294 | max. Bebauungsgrad: 0,40 |
| Gst. Nr. 328/34, .524 und .525 | max. Bebauungsgrad: 0,34 |
| Gst. Nr. 328/32 und .334 | max. Bebauungsgrad: 0,42 |
- (8) Innerhalb der Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.
- (5) Zwischen der Baufeldteilfläche A1 und A2 ist ein 3,50 m breiter unterirdischer Verbindungsgang straßennahe, parallel zur Gaswerkstraße zulässig. Dieser darf jedoch nicht unter der Liegenschaft 430, KG Baierdorf, positioniert werden.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:
- | Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe: |
|----------------|--------------|--------------|
| 1 G | max. 5,50 m | max. 6,50 m |
| 4 G | max. 13,00 m | max. 18,50 m |
| 4 G + PH | max. 13,00 m | max. 16,50 m |
| 5 G +PH | max. 17,00 m | max. 20,50 m |
| 6 G | max. 20,00 m | max. 21,50 m |
- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die Höhe der Erdgeschosszonen hat in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (5) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

- (6) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen
- (7) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (8) 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. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachfläche pro Bauplatz.
- (9) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Bauflucht- und Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 85 - 105 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze 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 Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Für Neubauten und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (10) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzl意思en dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 150 m² ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zumindest jeder vierte Baum muss ein großkroniger Baum, Mindeststammumfang 18/20 cm, sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 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.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk 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.
 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (7) 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- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.

Geländeänderungen

- (8) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (9) 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) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (2) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (3) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) 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. Zubauten sind unzulässig.
- (2) Die Bestandszufahrt zur Liegenschaft 325/20 und dem Gebäude .445, beide KG Baierdorf über das Grundstück 325/5 muss weiterhin gewährleistet werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30. Jänner 2025 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)