

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14-087814/2023/0004

04.44.0 Bebauungsplan

„Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“

IV.Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.44.0 Bebauungsplan [REDACTED] beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder festgelegt.
Die Baufelder bestehen aus zwei oder mehreren Grundstücken mit einer teilweise bestehenden Hofbebauung.
- (2) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 401, 402, 407, 406, 405 und 404 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 4498 m².
Das Baufeld B umfasst die Grundstücke 285/5, 285/8, 285/9, 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 403/2 und 403/1 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 2806 m².
Das Baufeld C umfasst die Grundstücke 285/21, 285/22 und 285/6 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 1863 m².
Das Baufeld D umfasst die Grundstücke 259/14, 259/16, 259/17, 259/18, 259/19, 259/20 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 3080 m².
- (3) Für die einzelnen Baufelder B, C, D Lend gilt jeweils:
Gekuppelte oder Geschlossene Bebauung.
- (4) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- (5) Die Wohnnutzfläche hat bei Neubauten mind. 30,00 m² zu betragen.

- (6) 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.

§ 3 EG ZONE, SOCKELZONE

- (1) Die Geschoßhöhe der straßenseitigen Erdgeschoßzonen hat im Neubaufall bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 4,00 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (2) Für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (4) Bei Erhalt der oberirdischen Garagengebäude auf Baufeld D, ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen).
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (5) Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Bauflucht- bzw. Baugrenzlinie hervortreten.
- (6) In Bereichen mit Vorgartenzonen und in jenen Bereichen, in denen der Baukörper von der Straßenflucht mind. 5,0 m zurückspringt, sind straßenseitige Auskragungen über

die Baugrenz- oder Baufluchtlinie bis max. 0,5 m („französischer Balkon“) zulässig, wenn dabei eine Grenze zum öffentlichen Gut nicht überschritten wird.

- (7) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en, der Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen:
(Gebäudehöhe = Traufhöhe)

Entlang der Keplerstraße:

| | | |
|-------------------|--------------|-------------|
| Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe: |
| 5 G +Penthouse/DG | max. 16,5 m | max. 21,5 m |

Für die Baufelder A, B, C, D:

| | | | |
|---------------|--------------------|--------------|-------------|
| Baufelder: | Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe: |
| Baufeld A | - | max. 23,0 m | max. 26,0 m |
| Baufeld B | 5 G + Penthouse/DG | max. 18,5 m | max. 24,5 m |
| Baufeld C & D | 7 G + Penthouse/DG | max. 23,0 m | max. 26,0 m |

- (2) Höhenbezugspunkt: jeweilig angrenzendes Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Zulässige Dachformen sind ausschließlich: Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (5) Penthouse-Geschoße müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (6) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind max. 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (8) Dachterrassen über dem Penthouse sind nicht möglich.
- (9) Bei Satteldächern sind Haustechnikanlagen 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 (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.
- (10) 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 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone sind als frei auskragende Konstruktionen auszuführen
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten.
- (6) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind in einem überwiegenden Verhältnis oberhalb des Erdgeschoßes unzulässig.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragen können allfällige Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (3) Bei Neubauten ist je 75 - 85 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Für die Bauplätze A, B, C, D hat eine Tiefgaragenzu- und Abfahrt von der Gabelsbergerstraße bzw. Kleiststraße aus zu erfolgen. Die Lage der Einfahrt und der Stellplatzschlüssel ist im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen und zu beurteilen.
- (5) Für die Grundstücke 399/2, 393/2, 393/1, 2676 und 397; KG Lend, ist eine gemeinsame Tiefgaragenzu- und Abfahrt möglich. Die Lage der Einfahrt und der Stellplatzschlüssel ist im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen und zu beurteilen.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der erhaltenswerten Bäume.
- (8) Offene PKW-Abstellflächen sind nicht zulässig
- (9) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen.
- (10) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutz, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (11) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Je angefangene 150 m² Freifläche ist zumindest ein mittelkroniger, stadtklimaresistenter Laubbaum zu pflanzen.
Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
Davon ausgenommen ist das Baufeld A im Falle einer schulischen Nutzung und die private Parkanlage der Barmherzigen Schwestern (vgl. Flächenwidmungsplan)
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

- (5) Bei Baumneupflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen und Entwässerungsmulden unzulässig.
- (6) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (7) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich stadtklimaresistente standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (8) Bäume sind als 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.
- (9) 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.
- (10) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei:
Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,00 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,00 m
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.
- (11) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens

1,50 m Höhe vorzusehen. und niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Geländeänderungen

- (13) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Bereich von Kinderspielplätzen und in Bereichen von Baumpflanzungen zulässig.
- (14) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- (15) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (16) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (1) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.
siehe www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

§ 11 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) zulässig
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,5 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Werbepylone sind nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich 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.

§ 13 INKRAFTTRETEN

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