

# VERORDNUNG

## Entwurf

GZ.: A14-130244/2024/0002

### 15.10.0 Bebauungsplan

„Forstergasse“

XV. Bez., KG 63128 Wetzelsdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom ..... 2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 15.10.0 Bebauungsplan „Forstergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) 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 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
- (2) Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 30 m<sup>2</sup> anzuordnen.
- (3) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (z.B. Kellerersatzräume) sind im Erdgeschoss unzulässig.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Der Nettobauplatz beträgt ca. 5.730 m<sup>2</sup>.
- (2) Am Bauplatz ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 5.475 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,30 festgelegt.
- (5) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, NEBENGEBÄUDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt. Mit Ausnahme der Tiefgarangengrenzen (blau strichlierte Linie gemäß Darstellung im Plan) gelten Baugrenzlinien auch unterirdisch.

- (2) Auf dem Bauplatz dürfen maximal zwei freistehende Nebengebäude (gemäß Darstellung im Plan) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 40 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 3,50 m errichtet werden.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 4,00 m
4 G	max. 14,00 m
5 G	max. 17,00 m

- (2) Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt: + 359,33 (*Forstergasse*)
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10 ° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 15 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen am Bauplatz.
- (6) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte) sind mindestens 3,0 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 182 - 230 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Es sind insgesamt max. 6 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig (lt. Plan).
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,00 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.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

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. 4,50 m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (11) 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) Flächige Werbeeinrichtungen (Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.) sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form bis max. 1,80 m Höhe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (zum Grundstück Nr. 696/2; KG Wetzelsdorf).

## § 10 INKRAFTTRETEN

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