

## VERORDNUNG

### Auflage

GZ: A14- 098375/2024/0006

### 06.37.0 Bebauungsplan

„Fröhlichgasse – Neuholdaugasse – Mühlgangweg“

VI. Bez., KG: 63106 Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom xx.xx.20.xx, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.37.0 Bebauungsplan „Fröhlichgasse – Neuholdaugasse – Mühlgangweg“ beschlossen wird.

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

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

#### § 2 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

- (1) Es wird gemäß der Plandarstellung ein Bauplatz (Bauplatz A) festgelegt. Der Bauplatz besteht aus mehreren Grundstücken.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 2130, 2131/1, 2131/2, 2131/3, 2133/3 der KG Jakomini.
- (3) Der Bauplatz A ist folgendermaßen festgelegt:

<b>Bauplatz</b>	<b>Nettobauplatzfläche</b>
Bauplatz A	ca. 2.173 m <sup>2</sup>

- (4) Für den Bauplatz A gilt: offene Bauweise.  
Für das Grundstück 2133/13 KG Jakomini gilt: offene Bauweise.  
Für das Grundstück 2133/1 KG Jakomini gilt: die gekuppelte Bauweise zum Grundstück 2133/14 KG Jakomini.  
Für das Grundstück 2133/14 KG Jakomini gilt: die gekuppelte Bauweise zum Grundstück 2133/1 KG Jakomini.
- (5) In den im Plan – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.
- (6) 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.
- (7) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m<sup>2</sup> zu betragen. Ausgenommen von dieser

- Regelung sind Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen.
- (8) Für die gemäß Flächenwidmungsplan als „Sondernutzung im Freiland – Spielplatz“ ausgewiesene Fläche (Grundstücke 2129/1 und 2129/3 der KG Jakomini) ist eine einmalige 1-geschossige bauliche Anlage im Ausmaß von max. 40 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zulässig.
  - (9) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von maximal 3,00 m x 5,00 m bzw. maximal 15,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone ist unzulässig.

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
- (2) Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen.
- (3) Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4.
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

### § 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzl原因en hervortreten.
- (4) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien, Balkone sind nicht zulässig.
- (5) Die Abstände sind gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten.

### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKTE, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 5,50 m	max. 6,50 m
2G	max. 7,50 m	max. 10,50 m
3G	max. 11,00 m	max. 14,50 m
4G + PH	max. 14,00 m	max. 17,50 m
4G + DG	max. 14,00 m	max. 19,50 m
5G + PH	max. 17,00 m	max. 20,50 m
5G + DG	max. 17,00 m	max. 22,50 m

- (2) Die Geschossanzahl bei Neubauten hat mind. 3 Geschosse zu betragen.
- (3) Als Höhenbezugspunkt an der Fröhlichgasse und am Mühlgangweg gilt das jeweilig angrenzende Straßenniveau. Als Höhenbezugspunkt an der Neuholdaugasse gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (5) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat im Neubaufall bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 3,90 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (6) Zulässige Dachformen: Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (7) Penthouse-Geschosse müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (8) Bei Satteldächern und Walmdächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (9) 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.
- (10) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (11) Bei Satteldächern und Walmdächern sind Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) 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.
- (12) 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.

## **§ 6 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 und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Satteldächern und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgaupen und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgaupen und Dachflächenfenster hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Dachgaupen und Dacheinschnitte in zweiter Dachebene sind unzulässig.
- (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.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Bei überwiegender Wohnnutzung, Sozialeinrichtungen, Wohnheimen und dergleichen ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur

Bauplatzgröße (max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m<sup>2</sup> Bauplatzgröße) zulässig.

- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 – 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen.
- (4) Zufahrten im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Bei Bauplätzen mit erhaltenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Oberirdische Kfz-Stellplätze sind im Nahbereich der Straße unter Berücksichtigung der (Vor-)Gartenzone zu errichten.
- (9) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (10) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (11) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren.
- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis, der Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (3) Pro Bauplatz muss ein Mindestanteil von 30 % des natürlichen Bodens erhalten bleiben.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (4) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (5) Die im Planwerk dargestellten Baumbestände sind auf Dauer zu erhalten.
- (6) Je 150 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- (8) 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.

- (9) Mindestfläche einer Baumscheibe hat mindestens 9 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (10) Für die Pflanzungen von Bäumen sind nur stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zulässig.
- (11) Bei den Baumpflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen, Entwässerungsmulden und dergleichen unzulässig. Der Abstand einer Entwässerungsmulde hat mindestens 1,50 m zur Baumachse zu betragen.
- (12) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) hat 2,5 m zu betragen.
- (13) Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen.
- (14) Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch).
- (15) Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, sind lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.
- (16) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten.
- (17) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (18) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (19) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (20) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

### **Fassadenbegrünung**

- (21) Im Falle einer Fassadenbegrünung sind bodengebundene Systeme zu verwenden. Die Fassadenbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mind. 0,30 m zu betragen und ist bis in mind. 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

### **Tiefgaragen**

- (22) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen.

### **Geländeänderungen**

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

### **Sonstiges**

- (24) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen,

Ausmaß der Dachbegrünung, sämtliche Baumpflanzungen lagerichtig, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

#### **§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE**

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

#### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.  
Auf der gemäß Flächenwidmungsplan als „Sondernutzung im Freiland – Spielplatz“ ausgewiesene Fläche (Grundstücke 2129/1 und 2129/3 KG Jakomini) ist ein höherer, blickdurchlässiger Ballfangzaun am Grundstück zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 6,00 m, zulässig.
- (4) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (5) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (6) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (7) Müllsammelstellen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit xx.xx.20.xx 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)