

VERORDNUNG

Entwurf

GZ.: A14 – 098376/2024/0004

14.44.0 Bebauungsplan

„Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse - Vinzenzgasse“

XIV. Bez., KG 63107 Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom xx.xx.202x, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.44.0 Bebauungsplan „Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse - Vinzenzgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 Abs. 3 und 4 BauG) 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 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

- (1) Offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung
- (2) Eine Nicht-Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss ist parallel von der Fassadenebene zur Georgigasse und zur Alten Poststraße festgelegt. Dieser Bereich der Nicht-Wohnnutzung ist mit einer Tiefe von 5,0 m zur jeweiligen Straßenseite bemessen.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² zu betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Straßenseitige Bebauungen und Aufstockungen sind nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich abgebrochen wurden.
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Grundstück/Bauplatz	maximaler Bebauungsgrad
.112/2, 259/161, 259/20, .117, 259/22, .164, 259/24, .229, 259/25, .365, .188, .121, .218/2, .120, .352 .119/1, .119/2, .163, .223, .118, 259/23, .116, 259/21	0,45
259/14, .112/3, .112/1, .218/1	0,50
.114, .113/2	0,55
259/145	0,65
.526/2	0,67
.212, .213, .113/1	0,72

- (3) Der Versiegelungsgrad für das gesamte Bebauungsplangebiet wird wie folgt festgelegt: maximaler Versiegelungsgrad: maximal 0,2 (Bezugsfläche ist die unbebaute Hoffläche)
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Innerhalb der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bebauungsgrad, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Geschossanzahl, Höhen, Dachformen, etc.) ist eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig.
- (3) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.
- (4) Im Plan sind, außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien, Grenzen für unterirdische Bauteile und für Tiefgaragen (blau strichlierte Linie) festgelegt.

- (5) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer, Trafogebäude, Einfriedungen und dergleichen.
- (6) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten und die Summe ihrer Länge hat maximal die Hälfte der Gebäudelänge je Geschoß zu betragen.
- (7) Erker, Loggien und Vordächer dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie bzw. über die Baufluchtlinie treten.

§ 5 DÄCHER, ERDGESCHOSSZONE, GESCHOSSANZAHL

- (1) Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 41 Grad zulässig.
- (2) Die Hauptfirstrichtung der Sattel- und Walmdächer hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (3) Es sind ebenso Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist die Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachfläche pro Bauplatz.
- (5) Bei Flachdächern und flach geneigte Dächern ist ein zurückspringendes Penthousegeschoß möglich. Dieses Penthousegeschoß kann über dem 3. Geschoß errichtet werden und hat einen straßen- und hofseitigen Rückversatz von mindestens 2,0 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes aufzuweisen.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern ausschließlich innerhalb der Gebäudehülle zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen auf der Geschoßdecke über dem 3. Geschoß zulässig. Diese sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech oder Streckmetall) einzuhausen. Einhausungen mitsamt den Haustechnikanlagen sind mindestens 2,0 m vom Dachsaum (straßenseitig wie auch innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen.
- (7) Die Nutzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern für Dachterrassen über der vierten Nutzungsebene ist nicht zulässig. Zulässig sind auf Dächern über der vierten Nutzungsebene jedoch Photovoltaikanlagen.
- (8) Für straßenseitige Gebäudeteile gilt, dass im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß, die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante der Räume im Erdgeschoß mindestens 1,0 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden muss.
- (9) Die Geschoßanzahl bei Neubauten hat 3 Geschosse zu betragen.
- (10) Im Plan ist diese Geschoßzahl eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Traufenhöhen und maximal zulässige Gesamthöhen. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Für Sattel- und Walmdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
3 G + DG Sattel- bzw. Walmdach	max. 11,5 m	max. 17,0 m

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Penthouse)
3 G + Penthouse	max. 11,5 m	max. 14,5 m

- (11) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (12) Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge, Balkone und offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und Terrassen in der Höhe der Dachtraufe sowie darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgaupen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Dachgaupen sind nur in einer Ebene des Daches möglich.
- (6) Terrasseneinschnitte bei Sattel- und Walmdächern sind nur innenhofseitig möglich.
- (7) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Sattel- und Walmdächern sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.
- (8) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (9) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Pkw-Abstellplätze in freier Aufstellung sind nicht möglich.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen.
- (6) Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) 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.
- (10) Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (11) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Es gilt der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.
- (3) Je 150 m² unbebauter Bauplatzfläche 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.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen.
- (6) Für die Pflanzungen von Bäumen sind nur stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zulässig.
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m

 zu betragen.
- (8) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) hat 2,5 m zu betragen.
- (9) Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen.
- (10) Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch).
- (11) Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, sind lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.
- (12) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten.

- (13) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (14) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese sind mit immergrünen Pflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen.
- (15) Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit Dachdraufsicht mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.
- (17) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich, bis zu einer maximalen Oberkante von 5,0 m, an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen sind als Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen bis maximal 0,50 m² zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone sind nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (5) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in Hauptgebäude zu integrieren.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit xx.xx.202x 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