

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: 110490/2022/0018

06.32.0 Bebauungsplan

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße 95“

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.03.2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.32.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße 95“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es gilt die geschlossene Bebauung.
- (2) Im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sind Wohnnutzungen nicht zulässig
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.

§ 3 NETTOBAUPLATZFLÄCHE, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Die Nettobauplatzfläche beträgt 1.514 m².
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinie und Baugrenzl意思 für Hauptgebäude und Nebengebäude, sowie unterirdische Baugrenzl意思 für Keller und Tiefgaragen festgelegt.
- (2) Über die Baufluchtlinien hervortretende Fassadenteile sind nicht zulässig.
- (3) Balkone dürfen maximal 2 m über die Baugrenzlinie hinausragen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt. Die festgelegte Gesamthöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt: +344,34 ü. Adria im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Conrad-von-Hötzendorf-Straße).
- (2) Es sind mindestens 3 und maximal 5 oberirdische Geschosse zulässig.
- (3) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm zu begrünen. Für max. 1/3 aller Dachflächen kann eine Ausnahme für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (6) Haustechnikanlagen dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten.
- (7) Das Erdgeschoss hat eine Geschosshöhe von mindestens 4,0 m aufzuweisen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Lager- und Technikräume, Müllräume, Bereiche für PKW-Abstellflächen und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige sowie südseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (4) Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 90 - 100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,03 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind ins Gebäude zu integrieren bzw. sind innerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien zu errichten.
- (5) Die Tiefgaragen- Zu- und Abfahrt darf von der Straßenfluchtlinie der Conrad-von-Hötzendorf-Straße max. 20 m entfernt sein.

- (6) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb des Gebäudes bzw. innerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 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.
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

 Straßen- und südseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (5) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Stützmauern und Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.
- (8) 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) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind ausschließlich an der Fassade montiert, im max. Gesamtausmaß von 6 m² zulässig, wobei das Maximalausmaß einzelner flächiger Werbeeinrichtungen, Schilder oder Leuchtkästen oder Außenabgrenzung der Einzelbuchstaben mit max. 4 m² begrenzt ist.
- (2) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind mit einer maximalen Oberkante von 6 m zulässig.
- (3) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- (4) Werbepylone sind unzulässig.
- (5) Außerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien sind keine Müllstellen zulässig.
- (6) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 03.04.2025 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)