

## VERORDNUNG

### Entwurf

GZ.: A14 – 131319/2024

### 08.31.0 Bebauungsplan

„Sternäckerweg“

VIII.Bez., KG 63114 Graz Stadt - Messendorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.31.0 Bebauungsplan „Sternäckerweg“ 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 (3) 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 Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten am Bauplatz muss mind. 55 m<sup>2</sup> betragen.

#### § 3 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Es ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 2.347 m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Bebauungsgrad: höchstens: 0,4
- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, GRENZLINIEN FÜR TIEFGARAGEN UND UNTERIRDISCHE BAUTEILE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Im Plan sind außerhalb von Baugrenzlinien, Grenzen für unterirdische Bauteile und für Tiefgaragen (blau strichlierte Linie) festgelegt.
- (3) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.

- (4) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- oder Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Nebengebäude, Flugdächer und Werbung sind nicht zulässig.
- (5) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie ragen.

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan ist diese Geschößzahl eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Dachsaum und maximal zulässige Gesamthöhen.

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum</b>	<b>maximal zulässige Gesamthöhe</b>
2 G	max. 7,00 m	max. 7,50 m
3 G	max. 10,00 m	max. 10,50 m
4 G	max. 13,00 m	max. 13,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:  
+ 350,62 m ü.A.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (6) Haustechnikanlagen, ausgenommen PV-Anlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,00 m (von wo Dachaußenkante oder aufgehendes Mauerwerk bzw. Attika) zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (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.

**§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (4) Es sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

**§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60-75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (3) 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.
- (4) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
  - in Gruppen von jeweils maximal 5 PKW-Abstellplätze.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (8) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,4 begrenzt.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (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) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 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. 9,0 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. 4,5m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Je 150 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

### **PKW-Abstellflächen**

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

### **Geländeänderungen**

- (10) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (11) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 nicht überschreiten.
- (12) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

### **Sonstiges**

- (14) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (15) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,0 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) 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 1,80 m zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

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