

# VERORDNUNG

## Entwurf

GZ.: A14 – 101741/2024/0004

### 06.39.0 Bebauungsplan

„Schönaugasse-Hüttenbrennergasse-Nordweg-Froschaugasse“  
VI.Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.39.0 Bebauungsplan beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 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

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

- (1) Es gilt die geschlossene und gekuppelte Bebauung  
Für die Grundstücke 2087/7, 2087/1, 2092/8 und 2092/1 gilt zusätzlich die offene Bebauung.
- (2) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzflächen nicht zu berücksichtigen.
- (3) Die Wohnnutzfläche hat mind. 30,00 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten muss mind. 50 m<sup>2</sup>.
- (5) Im Erdgeschoss ist gemäß Eintragung im Plan – gelb schraffierte Fläche – eine Wohnnutzung unzulässig.

#### § 3 BAUPLATZ, (NETTO-) BAUPLATZGRÖSSE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:  
Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte, ist im

Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper, für die  
Schönaugasse 98a (Grundstück 2082/1),  
Schönaugasse 98 (Grundstück 2082/2),  
Schönaugasse 100 (Grundstück 2087/4),  
Schönaugasse 102 (Grundstück 2087/3),  
Schönaugasse 104 (Grundstück 2087/2),  
Schönaugasse 106 (Grundstücke 2089/3, 2089/2),  
Schönaugasse 110 (2089/1, 2090), und den  
Nordweg 14 (Grundstück 2092/1),  
Nordweg 16 (Grundstück 2092/7),  
Nordweg 18 (Grundstück 2092/8) zulässig.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, BAUGRENZLINIEN FÜR KELLER UND TIEFGARAGEN, NEBENGEBÄUDE,**

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinie, sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und unterirdische Baugrenzlinien für Keller und Tiefgaragen festgelegt.
- (2) 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 Vorgartenzone ist unzulässig.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten.
- (4) Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind gebäudeintegriert zu errichten.
- (5) Über die Bauflucht- und Baugrenzlinie sowie 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.  
Ausnahme davon: In Bereichen mit Vorgartenzonen und in jenen Bereichen, in denen der Baukörper von der Straßenflucht mind. 5,0 m zurückspringt, sind straßenseitige Auskragungen über die Baugrenzlinie bis max. 0,5 m („französischer Balkon“) zulässig.
- (6) Balkone & Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie / Höhenzonierungslinien / Fassade vortreten.
- (7) Im Rahmen der Festlegungen sind Abstandsunterschreitungen zulässig.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

- (1) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Steildächer, Walmdächer, flach geneigte Dächer bis 10° und Flachdächer.
- (2) Satteldächer, Steildächer, Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig.

- (3) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschößanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen:

Für Satteldächer, Steildächer und Walmdächer:

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe</b>	<b>maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)</b>
1 G	max. 5,50 m	max. 10,00 m
2 G	max. 7,50 m	max. 12,00 m
5 G + DG	max. 16,50 m	max. 21,00 m
6 G + DG	max. 19,00 m	max. 23,50 m

Für Flachdächer:

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>maximal zulässige Gebäudehöhe = Dachsaum</b>	<b>maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Attika)</b>
1 G		max. 5,50 m
2 G		max. 7,50 m
5 G + Penthouse	max. 16,50 m	max. 20,50 m
6 G + Penthouse	max. 19,00 m	max. 23,00 m

- (4) Höhenbezugspunkt: jeweilig angrenzendes Gehsteigniveau.
- (5) Die Geschößanzahl bei Neubauten hat mind. 3 Geschosse zu betragen. Ausnahmen davon bilden die gekuppelte Bauweise zwischen den beiden Grundstücken 2085 u. 2087/6.
- (6) Bei der offenen Bebauungsweise muss das Penthouse umlaufend 2 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
- (7) Bei der gekuppelten Bebauungsweise bzw. der Bebauung an einer Grundgrenze muss das Penthouse dreiseitig 2 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. An die Unmittelbare Grundstücksgrenze muss angebaut werden.  
Bei der geschlossenen Bebauungsweise muss nur zweiseitig (straßen- und gartenseitig) 2 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesprungen werden.

- (8) Im Falle der Bebauung an der Grundgrenze, der gekuppelten und der geschlossenen Bebauung gilt an der Grundgrenze ausschließlich die zulässige Gesamthöhe gemäß § 7 (2).
- (6) Die Gebäudehöhe und Gesamthöhe für Nebengebäude beträgt höchstens 3,50 m.
- (7) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe zulässig.
- (8) 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. Stiegehäuser und Lifte.
- (9) Haustechnikanlagen, ausgenommen PV-Anlagen, sind innerhalb des Dachraumes zu situieren bzw. Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,00 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (9) Dachflächen über dem letzten Geschoß dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (10) Bei Satteldächern, Walmdächern und Steildächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (11) 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.
- (11) Die Geschoßhöhe der straßenseitigen Erdgeschoßzonen hat im Neubaufall bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 4,00 m zu betragen. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuhaben.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Balkone dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.
- (6) Bei Neu- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Glasfassaden und großflächig reflektierende Metallfassaden sind in einem überwiegenden Verhältnis oberhalb des Erdgeschoßes unzulässig.
- (8) Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt zulässig.

- (9) Bei Satteldächern und geneigten Dächern, haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Bei eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster, hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzungen ist je 75 - 90 m<sup>2</sup> ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (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) Offene PKW-Abstellflächen sind nicht zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (8) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutz, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich zu machen.
- (9) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu integrieren.
- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (5) Bei Baumneupflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen und Entwässerungsmulden unzulässig.
- (6) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (7) 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.
- (8) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich stadtklimaresistente, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (9) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

- (10) 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.
- (11) 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.
- (12) Ein Wurzelvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> Pro Baum muss berücksichtigt werden.
- (13) Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenwandflächen von unterirdischen Bauteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) hat 2,5 m zu betragen.
- (14) Baumpflanzungen sind mit einem Abstand von mindestens 1,50m m zu versiegelten Flächen zu pflanzen.
- (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 Kronentraufenbereich der Bäume zu errichten.
- (17) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig

#### **Fassadenbegrünungen:**

- (18) 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 von Einbauten frei zu halten.

#### **Tiefgaragen**

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

#### **Geländeänderungen**

- (20) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Bereich von Kinderspielplätzen und in Bereichen von Baumpflanzungen zulässig.
- (21) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- (22) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

(23) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

### **Sonstiges**

- (24) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.
- (25) Lärmschutzwände sind entlang der Oebb Bahnstrecken auf den Grundstücken 2085, 2084/1, 2082/1, 2082/2, in transparenter Ausführung bis zu einer maximalen Höhe von 5,50 zulässig.

### **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale
- (2) Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) zulässig.
- (3) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, Schriftzüge udgl. über 2,0 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (4) Werbepylone sind unzulässig.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
- (6) zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils
- (7) gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

### **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Umnutzungen sind unzulässig.

### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

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

