

VERORDNUNG

Beschluss – Konsolidierte Fassung

GZ.: A 14- 004573/2018/0109 u. A14 – 004573/2018/0120

1.0 Räumliches Leitbild (RLB) der Landeshauptstadt Graz

Präambel

Gemäß § 22 Abs 7 St ROG 2010 soll jede Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen. Künftig wird es insbesondere als Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen und die gutachterliche Tätigkeit in Bauverfahren dienen.

Gemäß der §§ 24 und 22 Abs 7 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBI 117/2017 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz in seiner Sitzung vom 09.05.2019 das 1.0 Räumliche Leitbild (RLB) als Bestandteil des 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF beschlossen. Dies stellt somit die 3. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes 2013 dar.

§ 1

Umfang und Inhalt

- (1) Geltungsbereich des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Landeshauptstadt Graz ist die Gesamtstadt Graz innerhalb der Siedlungsgrenzen gemäß 4.0 STEK idgF ausgenommen jener Gebiete, in welchen rechtswirksame Bebauungspläne zum Zeitpunkt des Auftragsbeschlusses bestehen.
- (2) Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß §§ 19 und 20 Stmk Baugesetz 1995 haben den im 1.0 Räumlichen Leitbild enthaltenen Festlegungen zu entsprechen. Baubewilligungsfreie Vorhaben gemäß § 21 Stmk Baugesetz 1995 sind vom Geltungsbereich ausgenommen.
- (3) Das Räumliche Leitbild der Landeshauptstadt Graz besteht aus dem Verordnungswortlaut, der graphischen Darstellung (Bereichstypenplan Maßstab 1:10.000) samt Planzeichenerklärung und dem zur Verordnung gehörigen Deckplan:

- Teilraumabgrenzungen (Deckplan 1, Maßstab 1:15.000)

Dem 1.0 Räumlichen Leitbild angeschlossen ist der Erläuterungsbericht mit folgender Kartendarstellung:

- Stadtmorphologie (Karte 1, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Maximale Geschoßanzahl (Karte 2, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Offene Erschließungen (Karte 3, Maßstab 1:15.000)
- Übersicht Werbeanlagen (Karte 4, Maßstab 1:15.000)

Bei Widersprüchen zwischen der graphischen Darstellung und der Verordnung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Plangrundlage

Plangrundlage ist die digitale Katastermappe Stand Oktober 2018.

§ 3

Begriffsbestimmungen

1. Abstellflächen für Kraftfahrzeuge:
Flächen im Freien, die dem Abstellen sowie der Zu- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dienen (vgl. § 4 Abs 2 Stmk BauG)
2. Bereichstyp:
Definition der jeweils angestrebten baulich – räumlichen Struktur
3. Gesamtstadt:
Stadtgebiet von Graz, durch Verwaltungsgrenzen definiert
4. Geschoßzahl: angeführt wird die Summe aller oberirdischen Vollgeschoße, maximal ein zusätzliches Dachgeschoß bzw. ein rückversetztes Penthouse zählt nicht als Geschoß gemäß den Angaben im RLB; der Rückversatz muss hierbei in der offenen Bauungsweise umlaufend, in der gekuppelten Bauweise dreiseitig und in der geschlossenen Bauungsweise zweiseitig (hof – und straßenseitig) erfolgen. Bei einem Rückversatz kleiner 2,0 m zählt das Penthouse als Vollgeschoß.
5. „Hochhaus“:
Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 32 m
6. Ins Gebäude integrierte Parkierung:
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind derart anzuordnen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden
7. Lage zur Straße - abgerückt:
der Freiraum prägt das Straßenbild, die Bebauung ist weit von der Straßenflucht abgerückt und tritt in den Hintergrund

8. Lage zur Straße – straßenbegleitend:
zwischen Straßenfluchtlinie und straßenseitige Fassade des Gebäudes befindet sich ein Grün – bzw. Freiraumstreifen, der zur Straßenraumgestaltung beiträgt (beispielsweise: Vorgärten, begleitenden Baumstreifen u.ä.)
9. Lage zur Straße - straßenraumbildend:
die straßenseitige Fassade des Gebäudes steht unmittelbar in der Straßenfluchtlinie
10. Offene Erschließung:
Erschließung vor der Gebäudefront bestehend aus außenliegenden horizontalen Gängen entlang mehrerer Nutzungseinheiten inklusive zugehöriger außenliegender offener Stiegenhäuser
11. Teilraum:
Teilbereich der Gesamtstadt, Untergliederung ist im Deckplan¹ zum Räumlichen Leitbild dargestellt.

§ 4

Bereichstypen

Als Bereichstypen kommen in Betracht:

(1) Altstadt und Vorstadt

- a. Charakteristik: weitgehend geschlossene, die Straßen- und Platzräume begrenzende dichte Bebauung, einheitliche Dachformen, starke Funktionsdurchmischung, engmaschiges öffentliches Fußwegenetz, attraktive öffentliche Freiräume.

(2) Blockrandbebauung

- a. Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

(3) Straßenrandbebauung

- a. Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

(4) Vororte mit Zentrumsfunktion

- a. Charakteristik: überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (zB: Krümmung u.ä.), Nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone.

(5) Geschoßbau

- a. Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmischte.

- (6) Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- a. Charakteristik: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.
- (7) Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe
- a. Charakteristik: mehrgeschossige punktuelle Bebauung in offener Bauweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen, stark durchgrünte Freiräume, häufig funktionsdurchmischt.
- (8) Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels
- a. Charakteristik: kleinteilige Bebauung geringer Höhe in offener, gekuppelter oder geschlossener Bauweise mit vorwiegend privaten Freiräumen und hohem Durchgrünungsgrad.
- (9) Baugebiete im Grüngürtel
- a. Charakteristik: kleinteilige Bebauung mit geringen Baukörperhöhen, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie vorwiegend privaten Freiräumen, geprägt von der bestehenden Topographie des Grazer Grüngürtels.
- (10) Betriebsgebiete
- a. Charakteristik: mehrgeschossige oft großflächige Bauungen für Produktion, Gewerbe, Handel oder Dienstleistungen; oft ergänzt durch flächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen o.ä.; durch Gestaltung der Freiräume und Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- (11) Öffentliche Einrichtungen
- a. Charakteristik: von funktionellen Erfordernissen einer bestimmten Nutzung geprägte Bebauung; meist großvolumige Baukörper, die als Ensemble in Erscheinung treten; hochwertige Gestaltung der Frei- und Grünräume, gute fußläufige Durchwegung, Freiräume als Begegnungs- und Kommunikationszonen gestaltet.
- (12) Entwicklungsbereiche
- a. Charakteristik: zurzeit großflächig unbebaute Gebiete, Konversionsflächen oder Bereiche, die künftig einer Umstrukturierung unterzogen werden; die angestrebte Charakteristik wird jeweils erst im Zuge weiterführender Planungen festgelegt.
- (13) Dorfgebiete
- a. Charakteristik: Bauungen geringer Höhe mit einem Ordnungsprinzip, das sich aus der traditionell bäuerlichen Nutzungen ergeben hat, räumlich differenzierter oftmals gekrümmter Straßenverlauf, kleinteilige Parzellierung, Verbindung der Bebauung mit den ursprünglichen Flurformen.

§ 5 Gebietsabgrenzung

- (1) Abweichungen zur Abgrenzung der Bereichstypen gemäß § 4 sind in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienhaus – Bauplatztiefe zulässig, sofern die Abgrenzung nicht nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen und Gewässern, etc. folgt bzw. in Form von Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan bereits konkretisiert worden ist.
- (2) Sind im Bereichstypenplan zwei Bereichstypen für ein Gebiet (schraffierte Fläche) festgelegt, so gelten in den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) die der Flächenwidmungsplanausweisung dieses Gebiets entsprechenden Bestimmungen des RLB. Ist einer der beiden Bereichstypen die Straßenrandbebauung, so gelten die festgelegten Bereichstypen als gleichwertige Optionen unabhängig von der Flächenwidmungsplanausweisung.
- (3) Baulandflächen im Flächenwidmungsplan, die relative Siedlungsgrenzen überschreiten, sind dem Bereichstyp jenseits der jeweiligen relativen Siedlungsgrenze zuzuordnen.

§ 6
Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt)

Die Gesamtstädtischen Festlegungen werden durch die Festlegungen im Teilraum gemäß § 8 konkretisiert.
Der Spielraum der gesamtstädtischen Festlegungen wird durch Festlegungen im Teilraum teilweise eingeschränkt und ergänzt.

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Funktionsdurchmischung	Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.	Zulässige Formen der Parkierung	Sonstige Festlegungen
§4 Abs 1 (Altstadt und Vorstadt)	-	geschlossen, gekuppelt	straßenraumbildend	Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen	-	Tiefgarage (im Neubaufall)	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	geschlossen	straßenraumbildend, straßenbegleitend	Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen	Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe	Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	-	geschlossen, gekuppelt	straßenraumbildend, straßenbegleitend	Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß	-	Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	geschlossen, gekuppelt; tlw. offen	straßenraumbildend, straßenbegleitend	Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß	-	Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß	-	Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	-
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max.2G- 4G	-	Abgerückt, straßenbegleitend	-	Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig	Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Funktionsdurchmischung	Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.	Zulässige Formen der Parkierung	Sonstige Festlegungen
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 2G- 5G	offen	Abgerückt, straßenbegleitend	-	Begrünung der Vorgartenzone, Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig, Erhalt des durchgrünten Charakters, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen	Tiefgarage oder in Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	Grundrißliche Proportionen der Hauptgebäude annähernd quadratisch; Ausschluss von offenen Erschließungen, Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstand lt Stmk BauGesetz hineinragen; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	max. 1G- 3G	Offen, gekuppelt, geschlossen	Abgerückt, straßenbegleitend	-	allenfalls Erhalt bestehender zusammenhängender Grünflächen; Einfriedungen max. 1,50m - 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen	Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße allenfalls unter Beachtung der charakteristischen Vorgartenzone	Erhalt des durchgrünten Charakters ; allenfalls Aufnahme von Gebäudefluchten; Ausschluss von offenen Erschließungen
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	Gemäß § 8 Abs 5 und Abs 6 des 4.0 STEK	Offen, gekuppelt	Abgerückt (allenfalls bestehende Gebäudefluchten aufnehmen)	-	In Hanglagen: Begrünung von Flachdächern gemäß § 26 (24) 4.02 STEK; Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen	Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße	Ausschluss von offenen Erschließungen

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Funktionsdurchmischung	Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.	Zulässige Formen der Parkierung	Sonstige Festlegungen
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	Abgerückt, straßenbegleitend	-	Erhalt und Ausbau von Straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern	Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	-	Öffentliche Nutzung	-	Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung	-
§4 Abs 12 (Entwicklungsbereiche)	-	-		Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen	-	Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	-
§4 Abs 13 (Dorfgebiete)	max.1G - 2G	Offen, gekuppelt	straßenraumbildend	-	Erhalt der bestehenden Durchgrünung, Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen	Ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar	Fortführung einer kleinteiligen Parzellierung bzw. des kleinteiligen Charakters, Fortführung des straßenraumbildenden Bauungsprinzips, Proportionen und Maßstäblichkeit der Gebäude und Räume des jeweiligen Dorfgebietes sind aufzunehmen, Satteldach als vorrangige Dachform für Hauptgebäude

§ 6a

Gestaltung der Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp

Die Festlegungen stellen einen maximalen Rahmen dar. Das Maß der Ausnutzung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Situation und insbesondere unter Berücksichtigung der Parameter Maßstäblichkeit, Breite des Straßenraums, Beeinträchtigung von Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung und Nutzung festzulegen. Die angegebenen Größen beziehen sich jeweils auf Einzelanlagen.

Bereichstypen	Größe					Höhe				Abstand zur Straße			
	Schriftzüge	Kleinstformat	Kleinformat	Großformat	Überformat	Max. Oberkante 2,50 m	Parapethöhe 1. OG bzw. Max. Oberkante 5,00 m	Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil **	Dachwerbung h = max. 3,50 m	Am Gebäude montiert	Abstand 0,0 - 2,0 m	entfällt	Abstand lt. Höhenprofil**
1. Altstadt und Vorstadt	<i>Regelungen zu Werbeanlagen sind im GAEG 2008 enthalten!</i>												
2. Blockrandbebauung *	+	+	+ ¹⁾			+ ²⁾	+ ¹⁾			+	+		
3a. Straßenrandbebauung	+	+	+ ¹⁾				+ ¹⁾			+	+		
3b. Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt	+	+	+	+				+	+	+			+ ³⁾
4. Vororte mit Zentrumsfunktion *	+	+	+			+ ²⁾	+			+	+		
5. Geschoßbau	+	+	+				+			+		entfällt	+
6. Wohnanlagen und verdichteter Flachbau	+	+	+				+			+		entfällt	+
7. Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe	+	+				+ ²⁾	+			+	+		
8. kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels	+	+				+				+	+		
9. Baugebiete im Grüngürtel	+	+				+				+	+		
10. Betriebsgebiete	+	+	+	+	+			+	+	+			+ ³⁾
11. Öffentliche Einrichtungen	<i>Angrenzende Bereichstypen bzw. Gebäudetypologie beachten!</i>												
12. Entwicklungsgebiete	<i>Festlegungen sind im Zuge der Entwicklung des Gebietsbereiches zu definieren!</i>												
13. Dorfgebiete*	+	+				+				+	+		

* ausgenommen Bereiche innerhalb der Altstadtscutzzonen gem. GAEG 2008

** Höhenprofil für die Einfügung von Werbeanlagen wird wie folgt definiert:

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m.

Freistehende Werbeanlagen, die näher an die Straßenflucht heranrücken, sind in ihrer Höhe zu reduzieren. Dabei ist ein gedachter abfallender Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen. Höhere Werbeanlagen (bis zur anderthalbfachen Gebäudehöhe) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten.

1) Ausgenommen Werbeflächen auf Feuermauern, auf Feuermauern sind auch großflächigere Werbeanlagen zulässig unter Berücksichtigung der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild

2) Diese Höhenbeschränkung betrifft ausschließlich freistehende Werbeanlagen.

3) Ausgenommen Plakatwechsler mit einer lichten Höhe von min. 2,50 m

§ 7

Teilraumgliederung

Die Gesamtstadt wird in folgende Teilräume gegliedert:

- Teilraum 1 – Innenstadt
- Teilraum 2 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini
- Teilraum 3 – Murvorstadt Lend - Gries
- Teilraum 4 – Graben - Theodor Körner Straße
- Teilraum 5 – Reinerkogel
- Teilraum 6 – Rosenhain – Schubertstraße
- Teilraum 7 – St. Peter Süd - Harmsdorf
- Teilraum 8 – Conrad von Hötzendorfstraße
- Teilraum 9 – Jakomini Süd - Schönau
- Teilraum 10 – Puntigam Nord - Karlau
- Teilraum 11 – Straßgang Nord – Kärntnerstraße
- Teilraum 12 – Wetzelsdorf Reininghaus
- Teilraum 13 – Eggenberg - Alte Poststraße
- Teilraum 14 – Mühlgang Nord - Kalvarienberg
- Teilraum 15 – Andritzer Becken
- Teilraum 16 – Göstinger Tal
- Teilraum 17 – Mariatroster Tal
- Teilraum 18 – Stiftingtal
- Teilraum 19 – Auf der Ries
- Teilraum 20 – Ragnitztal
- Teilraum 21 – Ruckerlberg – Lustbühel
- Teilraum 22 – Petersbergen
- Teilraum 23 – Autal und Messendorf

- Teilraum 24 – Engelsdorf – Murfeld
- Teilraum 25 – Rudersdorf
- Teilraum 26 – Puntigam Süd West
- Teilraum 27 – Straßgang Süd
- Teilraum 28 - Raach
- Teilraum 29 - Weinzödl

Die Abgrenzung der Teilräume ist im Deckplan 1 zum Räumlichen Leitbild festgelegt.

§ 8

Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

(1) Die gesamtstädtischen Festlegungen werden durch die Festlegungen im Teilraum konkretisiert, der Spielraum der gesamtstädtischen Festlegungen durch Festlegungen im Teilraum teilweise eingeschränkt und/oder ergänzt.

(2) Liste der Festlegungen auf Ebene Teilraum:

1. Teilraum 1 – Innenstadt:

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	ergänzende Festlegungen
§4 Abs 1 (Altstadt und Vorstadt)	-	-	-	-
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	-	-	-

2. Teilraum 2 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	ergänzende Festlegungen
§4 Abs 1 (. Altstadt und Vorstadt)	-	-	-	-
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	Max.3G	-	-	-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 3G - 4G	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	mind. 3G	-	straßenbegleitend	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	-	-

3. Teilraum 3 – Murvorstadt Lend - Gries

Bereichs- typ	Rahmen der Ge- schoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 1 (Altstadt und Vor- stadt)	-	-	-	-
§4 Abs 2 (Block- randbe- bauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbe- bauung)	mind. 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	Straßenraumbildend oder straßenbeglei- tend	Schaffung von emissionsgeschützten Frei- räumen
§4 Abs 6 (Wohnan- lagen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	straßenbegleitend	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grün- gürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	Mind. 3G	-	straßenraumbildend straßenbegleitend	-
§4 Abs 11 (Öffentli- che Ein- richtungen)	-	-	-	-
§4 Abs 12 (Entwick- lungsbe- reiche)	-	-	-	-

4. Teilraum 4 – Graben - Theodor Körner Straße

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	Abtreppung der Baukörperhöhen zur Mur hin	-	-	Fußläufige Anbindung an die Murpromenade sicherstellen
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 2G - 3G	-	-	-

5. Teilraum 5 – Reinerkogel

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	abgerückt	-
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max. 3G	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	Straßenbegleitend, abgerückt	Fußläufige Durchwegung sicherstellen, Begrünung von Flachdächern,

6. Teilraum 6 – Rosenhain – Schubertstraße

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind. 2G	-	-	-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 2G - 4G	-	-	-

7. Teilraum 7 – St. Peter Süd - Harmsdorf

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	außer Münzgrabenstr. Mind. 3G	-	-	-
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschößbau)	mind 3G	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	straßenbegleitend	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	im Bereich Hofstatt: max. 3 G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	Vorzugsweise offen	-	Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	-

8. Teilraum 8 – Conrad von Hötendorf Straße

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind. 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	Straßenbegleitend in Bereichen mit starker Emissionsbelastung	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max. 2G- max. 3G	-	straßenbegleitend	-
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	-	Ausbildung von straßenbegleitenden grünen Rändern

9. Teilraum 9 – Jakomini Süd - Schönau

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen, Schaffung von emissionsge- schützten Freiräumen
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	max. 2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	-
§4 Abs 12 (Entwick- lungsberei- che)	-	-	-	-

10. Teilraum 10 – Puntigam Nord - Karlau

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind 3G	-	straßenbegleitend	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen; vorzugsweise hofbildende Bebauung
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max. 2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	Vorzugsweise gekuppelt oder geschlossen	-	Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	Schaffung eines durchgrünten Charakters entlang der Mur
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	-	-

11. Teilraum 11 – Straßgang Nord – Kärntnerstraße

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	Entlang der Straßganger Str mind. 3G	-	-	Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen; vorzugsweise hofbildende Bebauung
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	vorzugsweise gekuppelt	-	-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	-	Erhalt des durchgrünten Charakters Sicherung einer fußläufigen Durchlässigkeit

12. Teilraum 12 – Wetzelsdorf Reininghaus

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind 3G - ausgenommen Eckertstraße	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschößbau)	mind 3G	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max.2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 3G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	Abgerückt, straßenbegleitend	-

§4 Abs 12 (Entwicklungs- bereiche)	-	-	-	-
--	---	---	---	---

13. Teilraum 13 – Eggenberg - Alte Poststraße

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrand- bebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	Eggenberger Str mind. 3G	In der E- ckertstr auch offene Bebauungs- weise mög- lich	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Er- schließungen; Schaffung von emissionsge- schützten Freiräumen; vorzugsweise hofbil- dende Bebauung
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	Eggenberger Allee und Grasbergstr. Max. 3G	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen
§4 Abs 7 (Villenvier- tel u. of- fene Be- bauung mäßiger Höhe)	max. 2G- 3G	-	-	-
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	straßenbegleitend	Durchgrünung anstreben
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtun- gen)	-	-	-	-

§4 Abs 12 (Entwick- lungsberei- che)	-	-	-	Entwicklung auf Basis der vorliegenden Mas- terpläne
§ 4 Abs 13 (Dorfge- biete)	-	-	-	-

14. Teilraum 14 – Mühlgang Nord – Kalvarienberg

Bereichstyp	Rahmen der Ge- schoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrand- bebauung)	mind. 3G	-	-	-
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	Entlang hochrangi- ger Straßen: gekuppelt	Augasse: straßen- begleitend, stra- ßenraumbildend	Ausschluss von straßenseitigen offe- nen Erschließungen bzw. offenen Er- schließungen zu angrenzenden klein- teiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräu- men
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngür- tels)	Im Bereich Kalvarien- bergstraße max. 1G- 2G	-	-	Kalvarienbergstraße: Sichtachse zu Kirche erhalten
§4 Abs 10 (Betriebsge- biete)	-	-	-	Begrünung von Flachdächern gemäß § 26 Abs 24 4.02 STEK, Schaffung ei- nes durchgrünten Charakters entlang der Mur

15. Teilraum 15 – Andritzer Becken

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	-	-	-	Erhalt der Durchgrünung
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	Vorwiegend gekuppelt	straßenraumbildend, straßenbegleitend	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	Im Übergang zu kleinteiligen Strukturen max. 2-3G	-	-	-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 3G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Allenfalls Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet -
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	Entlang der Weinzöttlstr. mind 3G	-	Abgerückt, straßenbegleitend	-

§ 4 Abs 13 (Dorfgebiete)	-	-	-	-
-----------------------------	---	---	---	---

16. Teilraum 16 – Göstinger Tal

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	Gekuppelt, tlw. offen	straßenbegleitend	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max. 2G - 3G	-	Straßenbegleitend entlang hochrangiger Straßen	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	Abgerückt, straßenbegleitend	-

17. Teilraum 17 – Mariatroster Tal

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind 2G	gekuppelt	-	Erhalt des durchgrünten Charakters
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	mind 2G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 3G	-	Weitgehend abgerückt	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§ 4 Abs 13 (Dorfgebiete)	-	-	-	-

18. Teilraum 18 – Stiftingtal

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen-
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	-	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 11 (Öffentliche Einrichtungen)	-	-	-	Sicherung der Durchwegung und Durchgrünung

19. Teilraum 19 – Auf der Ries

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-

20. Teilraum 20 – Ragnitztal

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Bauge- biete im Grüngürtel)	-	-	-	-

21. Teilraum 21 – Ruckerlberg – Lustbühel

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 2 (Blockrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	-	Erhalt des durchgrünten Charakters
§4 Abs 7 (Villenviertel u. offene Bebauung mäßiger Höhe)	max. 3G – 4G	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-

22. Teilraum 22 – Petersbergen

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-

23. Teilraum 23 – Autorial und Messendorf

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind. 2G-3G	Vorwiegend gekuppelt	-	Erhalt des durchgrünten Charakters
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	-

24. Teilraum 24 – Engelsdorf – Murfeld

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind 2G	-	-	-
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Durchwegungen sicherstellen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max. 2G- 3G	-	-	Allenfalls Erhalt bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet (Erhalt der „Grünen Mitte“)
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Allenfalls Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	Abgestufte Höhen hin zu Nachbarbebauungen	-	-	-
§4 Abs 12 (Entwicklungsbereiche)	-	-	-	Entwicklung auf Basis eines Masterplans

25. Teilraum 25 – Rudersdorf

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungs- weise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßen- randbebau- ung)	mind 3G	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoß- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 6 (Wohnanla- gen und verdichte- ter Flach- bau)	-	-	-	-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Ge- biete au- ßerhalb des Grüngür- tels)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebs- gebiete)	-	-	-	Schaffung eines durchgrünten Charakters ent- lang der Mur, Sicherung der Durchwegung und Durchgrünung
§ 4 Abs 13 (Dorfge- biete)	-	-	-	-

26. Teilraum 26 – Puntigam Süd West

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschoßbau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	-	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Allenfalls Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	Sicherung der Durchwegung und Durchgrünung

27. Teilraum 27 – Straßgang Süd

Bereichstyp	Rahmen der Geschößzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 3 (Straßenrandbebauung)	mind 2G - 3G	-	straßenbegleitend	-
§4 Abs 4 (Vororte mit Zentrumsfunktion)	-	-	-	-
§4 Abs 5 (Geschößbau)	-	-	-	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten;
§4 Abs 6 (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau)	max. 2G- max. 3G	-	-	Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stieghäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt Stmk BauGesetz hineinragen-
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	-	-	Allenfalls Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	-	-	-	-
§ 4 Abs 13 (Dorfgebiete)	-	-	-	-

28. Teilraum 28 - Raach und Teilraum 29 - Weinzödl

Bereichstyp	Rahmen der Geschoßzahl	Bebauungsweise	Lage zur Straße	Ergänzende Festlegungen
§4 Abs 8 (Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels)	-	Vorzugsweise gekuppelt	-	-
§4 Abs 9 (Baugebiete im Grüngürtel)	-	-	-	-
§4 Abs 10 (Betriebsgebiete)	Keine Behinderung des Frischluftzubringers zulässig	-	Abgerückt, straßenbegleitend	Intensive Dachbegrünung, Gebäudeausrichtung nach stadtklimatologischen Parametern
§ 4 Abs 13 (Dorfgebiete)	-	-	-	-

§ 9

Ausnahmebestimmungen

Abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6, § 6a und § 8 können auf Basis der Kriterien und Begründungen gemäß Abs 1 – 6 Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren und im Bauverfahren festgelegt bzw. genehmigt werden. In Bauverfahren ist hierfür jedenfalls ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich.

(1) Ausnahmen hinsichtlich Geschoßanzahl:

- Lage im Bereich eines festgelegten Hochhausstandortes
- Setzung eines kleinräumigen städtebaulichen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zB: Überhöhung der Ecke im Bereich von Blockrandbebauungen)
- Ausbildung eines kleinräumigen Übergangs zu erhaltenswerten Beständen
- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde
- Im Zuge einer großen zusammenhängenden Planung im Zusammenhang mit qualitätssichernden Maßnahmen und/oder Verfahren
- wenn eine höhere Geschoßzahl erforderlich ist, um dem Straßenbild gerecht zu werden

(2) Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungsweise:

- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde
- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bebauungsweise erreichbar ist

(3) Ausnahmen hinsichtlich der Lage zur Straße:

- Setzung eines kleinräumigen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zb: punktuelle Aufweitung oder Verengung des Straßenraums)
- Im Zuge des Umgangs mit bestehenden Feuermauern bzw. bestehenden Baufluchten

(4) Ausnahmen hinsichtlich der zulässigen Formen des Parkierens:

- Zur Schaffung von behindertengerechten Parkplätzen
- Bei Bauplatzgrößen unter 1000m² kann die allenfalls erforderliche Tiefgarage durch ins Gebäude integrierte Parkierungsformen ersetzt werden. Hierbei ist auf die Vermeidung von Schallschutz- und Emissionsnachteilen zu achten.
- Bei einer überwiegenden Nicht – Wohnnutzung, die offene Stellplätze per se erfordert (beispielsweise: Autohandel, Lebensmittelhandel u.dgl.), sind diese nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig
- Bei Kleinbetrieben (Bauplatz unter 1000m²) können unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen und der verträglichen Einfügung offene Stellplätze im maximalen Ausmaß der Pflichtstellplätze lt. Stmk BauG genehmigt werden

(5) Ausnahmen hinsichtlich Begrünung und Einfriedungen/Sichtschutz:

- Im Falle einer nachweislich ortsüblichen größeren Zaunhöhe, kann eine geringfügige Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe zugelassen werden. Die Vorgaben zur Blickdurchlässigkeit sind jedenfalls einzuhalten.
- Eine Ausnahme hinsichtlich abschottender flächiger Elemente ist zulässig, wenn dies im Sinne des Altstadt- bzw. Denkmalschutzes erforderlich ist bzw. wenn dies eine Nutzung im öffentlichen Interesse erfordert.

(6) Ausnahmen hinsichtlich Werbeanlagen:

- Bei einer überwiegenden Nicht-Wohnnutzung in den Bereichstypen „Vororte mit Zentrumsfunktion“, „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“, „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“, „kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ und „Baugebiete im Grüngürtel“ nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild eine Überschreitung der Größe und Höhe gemäß § 6a für Standortwerbung zulässig.
- In Abstimmung auf die jeweilige Fassadengliederung kann die Höhenbeschränkung für Standortwerbung an der Fassade geringfügig überschritten werden.
- Unter den genannten Voraussetzungen sind allenfalls Abweichungen von der Größe lt. Bereichstyp zulässig:
 - Bei Baustelleneinfriedungen und temporären Gerüstwerbungen nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - Bei Werbeanlagen, die in kleinteiliges Stadtmobiliar (Wartehäuschen und dgl.) integriert sind, nach Maßgabe der Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - Bei Umbau und/oder Ersatz von vor dem 09.02.2018 genehmigten Anlagen, wenn dies zu einer deutlichen Verbesserung im Ortsbild führt. Dies ist der Fall,
 - wenn es zu einer Reduktion der Ansichtsfläche um insgesamt mindestens ein Drittel kommt
 - oder
 - wenn bisher durchlaufende Plakatwände segmentiert werden und die Ansichtsfläche entsprechend reduziert wird.
 - Bei alleinstehenden Einzelanlagen ist eine qualitative Verbesserung erforderlich.

§ 10

„Hochhausstandorte“

- (1) „Hochhäuser“ im Sinne der ggst. Verordnung sind Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 32m.
- (2) Im Bereichstypenplan werden folgende Bereiche als mögliche Hochhausstandorte gekennzeichnet:
 - a. Umfeld des künftigen NVK Gösting
 - b. Umfeld Grazer Hauptbahnhof
 - c. Reininghaus – Esplanade
 - d. Umfeld NVK Don Bosco
 - e. Umfeld Conrad von Hötendorf Straße
- (3) Der Hochhausstandort a) Umfeld des künftigen NVK Gösting wird nur vorbehaltlich der Umsetzung des Nahverkehrsknoten Gösting festgelegt.
- (4) Die maximale Höhe sämtlicher Gebäude in den definierten Hochhausstandorten wird mit dem Niveau des Uhrturm Platzes gedeckelt (Geländehöhe 425müA). Weitere Höhenbeschränkungen erfolgen im Zuge von projektbegleitenden Detailbetrachtungen im Einzelfall.
- (5) Im Zuge der Bebauungsplanerstellung sind insbesondere folgende Aspekte einer künftigen Bebauung zu prüfen:
 - a. Auswirkungen auf die Stadtklimatologie, insbesondere künftige Wind- und Strömungsverhältnisse
 - b. Verkehrliche Auswirkungen
 - c. Freiraumkonzept
 - d. Beschattung
 - e. Nutzungskonzept

§ 11

Kleinräumig einheitlich strukturierte Gebiete

Für die im Deckplan 1 (Teilraumabgrenzungen) zum 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf markierten Gebiete werden folgende Zielsetzungen definiert:

- Fortführung des einheitlichen Gestaltungsprinzips
- Beibehaltung der vorherrschenden Bauweise
- allenfalls Erhalt bestehender freiraumplanerischer Qualitäten (beispielsweise Fortführung einer begrünter Vorgartenzone, struktureller Erhalt einer zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünfläche im Inneren der Siedlung u.ä.)

§ 12
Inkrafttreten

- (1) Das Räumliches Leitbild 1.0 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes), das ist der, in Kraft.
- (2) Das Räumliches Leitbild 1.0 der Landeshauptstadt Graz liegt während der Amtsstunden im Magistrat Graz (Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock) zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 13 entfällt
Aufheben der 1. Auflage

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)