

GZ.: A14\_014635\_2009\_21

Graz, am 10.5.2010

Dok:BP/06\_19\_0/Beschl/VO

Bearbeiter: DI Klinar

## **06.19.0 Bebauungsplan**

### **„Leitnergasse – Neuholdaugasse - Schönaugürtel – Pestalozzistraße“**

VI. Bez., KG Jakomini

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.5.2010, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.19.0 Bebauungsplan Leitnergasse – Neuholdaugasse – Schönaugürtel - Pestalozzistraße beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 89/2008, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 78/2003 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

- (1) In der Blockrandbebauung: Geschlossene Bauweise.
- (2) In der Hofzone auf den Grst.Nr.: 756 und 760 die offene bzw. gekuppelte Bauweise für Ersatzbauten (siehe § 10 – Bestandsgebäude).

### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Lifthauszubauten und dergleichen sowie für die, in § 10 geregelten Ersatzgebäude in der Hofzone.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER**

- (1) Im Bereich der Blockrandbebauung werden die traufenseitigen Gebäudehöhen festgelegt.
- (2) Im Bereich der Blockrandbebauung werden die Gesamthöhen der Gebäude (Firsthöhen) festgelegt.
- (3) Höhenbezugspunkt ist das jeweils angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach.
- (6) Die Hauptfirstrichtungen haben parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen bzw. zur festgelegten Baufluchtlinie zu verlaufen.
- (7) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (z.B. Dächer über Stiegen- und Lifthäusern).
- (8) Kühlgeräte, Ventilatoren o. ä. Gerätschaften dürfen nicht auf der Satteldachfläche positioniert werden, sondern müssen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Auf Flachdächern sind diese örtlich zusammenzufassen und architektonisch zu gestalten.

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

- (1) Straßenseitig sind Laubengänge, Balkone und Loggien nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie vortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone sind frei auskragend auszubilden und müssen ein, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrenze einhalten.
- (4) Balkone im Traufenbereich und darüber sind nicht zulässig.
- (5) Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.
- (6) Satteldächer sind in Ziegel auszuführen.
- (7) Bei Satteldächern sind sowohl Gaupen als auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie folgende Mindestabstände einhalten: vom First 1,5 m, vom Ortgang 1 m, von der Außenkante Außenwand 0,5 m und die Summe ihrer Längen weniger als die halbe Gebäudelänge beträgt.
- (8) Hofseitig sind unter den Voraussetzungen des Abs. 7 darüber hinaus auch in das Dachvolumen eingeschnittene Terrassen zulässig. Die Terrasseneinschnitte in der Dachfläche sind dabei so auszubilden, dass die Oberkante der Brüstung durch die Dachfläche begrenzt wird.

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

- (1) Die KFZ-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Bei Neubauten sind pro Wohneinheit mind. 1,0 und höchstens 1,25 PKW-Abstellplätze herzustellen bzw. ist der Nachweis über entsprechende wohnungszugeordneten Abstellplätze zu erbringen.
- (3) Die Tiefgaragenein- und ausfahrt ist in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen. Die Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind innen schallabsorbierend auszukleiden.
- (5) Bauplatz-übergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche Wohnnutzung ist ein überdachter, witterungsgeschützter und in kurzer Entfernung zu den Wohnungen angelegter Fahrradabstellplatz auszuführen.
- (7) Pro 300 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche Wohnnutzung ist ein überdachter und witterungsgeschützter Fahrradabstellplatz für Besucher diebstahlhemmend auszuführen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (2) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (3) Der Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen wird mit 40% begrenzt.
- (4) Ab 150m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Pro 250m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern.
- (8) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 5,0 m.

- (9) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.
- (10) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (11) Mindestens 30% der unbebauten Bauplatzfläche sind als gewachsener Boden zu erhalten und daher von unterirdischen Gebäuden (Tiefgaragen u.dgl.) freizuhalten.
- (12) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Anschluss an den Bestand zulässig.
- (13) Böschungsmauern sind unzulässig.
- (14) Schallschutzwände sind unzulässig.
- (15) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, welcher zumindest folgende Angaben enthält:
  - Versiegelungsgrad (Erschließung, Art der Oberflächenbefestigung)
  - Bereiche unterirdischer Einbauten
  - vorhandener Baum- und anderer Vegetationsbestand
  - künftiger Baum- und anderer Vegetationsbestand
  - Technischer Bericht zu den geplanten Maßnahmen, inkludierend eine Begründung im Falle einer geplanten Baumrodung.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder ähnlicher großflächiger Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden.
- (3) Werbeanlagen sind ausschließlich zur Standortbewerbung zulässig.
- (4) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (5) Zu- und Abluft sind über Dach des Hauptgebäudes zu führen.
- (6) Antennen- und Funkanlagentragsmasten dürfen nicht in freistehender Form, sondern ausschließlich auf Gebäuden errichtet werden.
- (7) Nebengebäude sind nicht zulässig.

## **§ 10 BESTANDSGEBÄUDE IN DER HOFZONE - ERSATZ**

- (1) Die in der Hofzone bestehenden Gebäude auf den Grst.Nr.: 756 und 760 können durch einen Neubau je Grundstück ersetzt werden.
- (2) Für Grst.Nr.: 760 gilt: Zu den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücksgrenzen offene Bebauungsweise unter Einhaltung der baugesetzmäßigen Mindestabstände.
- (3) Für Grst.Nr.: 756 gilt: Aufnahme der zulässigen Baufluchten auf Grst.Nr.: 760 ausgenommen transparente Windfänge; Einhaltung eines Mindestabstand von 8,00 m zur westlichen Nachbargrundstücksgrenze zu Grst.Nr.: 754.
- (4) Für die Grst.Nr.: 756 und 760 gilt: Gekuppelte Bebauungsweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze; für die Ersatzbauten werden die maximale Gebäudehöhe und die maximale Gesamthöhe mit 9,00 m festgelegt.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (5) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (6) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### **Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungsabsichten an Gebäuden, die in der Schutzzone liegen, zusätzlich noch ein Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission erforderlich ist.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)