

VERORDNUNG

Beschluss

A 14_016558/2013_32

05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße - Rankengasse“ V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom _____ mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße - Rankengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 n und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

- (1) geschlossene Bebauung
- (2) Gst.Nr.: 1472: Es ist ostseitig zu Gst.Nr.: 1471/1 die offene Bebauung an der Grundgrenze zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr.: 1468/1, 1468/2, 1468/3, 1468/4, 1460/5, 1471/1	höchstens: 0,50
Gst.Nr.: 1467/1, 1460/1, 1466,	höchstens: 0,60
Gst.Nr.: 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479	höchstens: 0,70

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 für den durch die Gst.Nr. 1469/4, 1471/2, 1472, 1473, 1474, 1475, 1477, 1479 gebildeten Bauplatz (siehe Plan) mit höchstens 2,57 festgelegt.

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenlifte bzw. Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten an bestehenden Hauptgebäuden, Balkone und dergleichen.
- (3) Für Gst.Nr.: 1468/1 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl – zum Haus Rankengasse 4a eine Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes zulässig.

§ 5 NUTZUNGEN DER GEBÄUDE

Entlang der Karlauerstraße sind bei Neuerrichtung von Gebäuden Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone unzulässig.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH) und Gesamthöhen (GesH) festgelegt
Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau.
- (2) Entlang der Karlauerstraße haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (3) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.
- (4) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (5) Bei Flachdächern ist ein 6. Geschoss erst nach einem 3 m tiefen Rücksprung von der Attika zulässig. Für Stiegenhäuser sind im untergeordneten Ausmaß Ausnahmen zulässig.
- (6) Straßenseitig haben Steildächer eine Neigung von 35° bis 41° aufzuweisen.
- (7) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (8) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser
- (9) Bei Steildächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (10) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,5m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.

- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Gaupen haben von Traufe, First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, die Summe ihrer Längen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Hofseitig sind bei Satteldächern auch in das Dachvolumen eingeschnittene Terrassen zulässig. Die Terrasseneinschnitte in der Dachfläche sind so auszubilden, dass die Oberkante der Brüstung durch die Dachfläche begrenzt wird.
- (7) Straßenseitige Dachvorsprünge dürfen max. 50 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 85 - 95 m² Bruttogeschossfläche ein PKW-Stellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Können die notwendigen Pflichtabstellplätze nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Baugesetz zulässig.
- (4) In den Höfen sind oberirdische Kfz- Stellplätze nicht zulässig.
- (5) Die Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. innerhalb der Gebäude zu errichten.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Der Versiegelungsgrad (bebauter und unbebauter Flächen) wird mit max. 60% begrenzt. Ausgenommen davon sind die GSt.Nr 1468/1 und 1469/2. Hier wird der Versiegelungsgrad auf max. 40% der unbebauten Flächen begrenzt.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m² vorzusehen.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m vorzusehen.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (9) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von max. +/- 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (10) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (11) Die gemäß Baugesetz erforderlichen Kinderspielplätze sind auf den Bauplätzen ebenerdig herzustellen. Ausgenommen davon sind die Gst.Nr 1468/1, 1469/2, 1466.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Flugdächer sind bis zu einer Fläche von max. 40 m² zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 3.11.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)