

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14\_016555/2013

### 04.16.0 Bebauungsplan

„Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.03.2018 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.16.0 Bebauungsplan „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 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 (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

#### § 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.

#### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 - festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinsen, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (2) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinsen, Baufluchtlinien, baugesetzmäßigen Abständen etc.).
- (3) Ausgenommen von der Bestimmung des Abs.2 sind die folgenden, einzeln angeführten Einlagezahlen bzw. Grundstücke, bei denen der jeweilig angeführte maximale Bebauungsgrad nicht überschritten werden darf:

- EZ 344; GstNr.682/1, 682/2 u 687	max. Bebauungsgrad:	0,20
- EZ 343; GstNr.680 u 679	max. Bebauungsgrad:	0,30
- EZ 340 u 341; GstNr.675, 676 u 677/1	max. Bebauungsgrad:	0,40
- EZ 323; GstNr.643	max. Bebauungsgrad:	0,45

- EZ 320; GstNr.637	max. Bebauungsgrad:	0,40
- EZ 316; GstNr.630/1,630/2 u 631	max. Bebauungsgrad:	0,45
- EZ 314; GstNr.628	max. Bebauungsgrad:	0,37
- EZ 351; GstNr.693	max. Bebauungsgrad:	0,53

#### § 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenlifte bzw. Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, barrierefreien Außenaufzugsanlagen als Zubau zu bestehenden Hauptgebäuden, Balkone, Vordächer im untergeordneten Ausmaß und dergleichen.
- (3) Abstandsunterschreitungen zu Nachbargrundgrenzen gemäß §13 Abs.8 StmkBG sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen festgelegt. Die Gebäudehöhen entsprechen den Traufenhöhen (GH) und Gesamthöhen (GesH).  
Dabei sind folgende maximale Höhen zulässig:  
Gebäudehöhe (GH) max. 3 G: 11,50 m  
Gebäudehöhe (GH) max. 4 G: 14,50 m  
Gebäudehöhe (GH) max. 5 G: 16,00 m
- (2) Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau.
- (3) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.
- (4) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen. Ausgenommen davon ist die Gst. Nr. 591.
- (5) Straßenseitig ist bei Satteldächern eine Neigung von 35° bis zu max. 41° zulässig.
- (6) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (7) Flachdächer sind extensiv (Substrathöhe von mind. 8 cm) zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (8) Kühlgeräte, Ventilatoren u. dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (9) Bei Flachdächern sind Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. über der jeweiligen letzten Geschossdecke von den Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Loggien mit massiven Brüstungen oder Glasbrüstungen im Maximalausmaß von 25% Flächenanteil der straßenseitigen Fassade.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie vortretende Erker bzw. Loggien sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone vor den Baugrenzlinien müssen einen, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.
- (4) Balkone im Traufenbereich sind nicht zulässig.
- (5) Gaupen sind nicht zulässig.
- (6) Hofseitig sind bei Satteldächern auch in das Dachvolumen eingeschnittene Terrassen zulässig. Die Terrasseneinschnitte in den Dachflächen sind so auszubilden, dass die Oberkanten der Brüstungen durch die Dachfläche begrenzt und jeweils mind. 1,5m Abstand von Traufe, First und Ortgang eingehalten wird.
- (7) Straßenseitige Dachvorsprünge dürfen max. 50cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (8) Nebengebäude und Flugdächer sind nicht zulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Bei Neubauten ist je 85 - 95 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen.
- (2) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. §89(4) des Baugesetzes.
- (3) In den Höfen sind oberirdische Kfz- Stellplätze nicht zulässig.
- (4) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. bei Gst.Nr.632 und 634 nach oben und seitlich einzuhausen.
- (5) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind in die Hauptgebäude integriert zu errichten.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder 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) Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 150m<sup>2</sup> ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen.
- (5) Im Bereich von kleinkronigen Laubbäumen muss die Vegetationstragschicht zumindest punktuell 1,00m Höhe betragen und von großkronigen Laubbäumen punktuell mindestens 1,50m.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus zulässig und im Ausmaß von insgesamt +/- 1.0m maximiert. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (8) Schallschutzwände sind unzulässig.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (10) 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 von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

**§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29.03.2018 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)