

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ: A 14\_012465/2013

### **05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße -Köstenbaumgasse“**

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom \_\_\_\_\_, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der \_\_\_\_\_ Bebauungsplan beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11(Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG)des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 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, NUTZUNGEN**

- (1) geschlossene Bebauung
- (2) Die Wohnnutzung ist straßenseitig im Erdgeschoss nicht zulässig (gemäß Eintragung im Planwerk)

#### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt: höchstens: 0,65
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchsten 2,18 festgelegt.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlينien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

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

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe und Gesamthöhe:
1 G	max. 6,0 m
4 G	max. 15,5 m
5 G	max. 17,5 m
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 347,60 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Köstenbaumgasse).
- (3) Entlang der Karlauerstraße und Köstenbaumgasse haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) 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. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Steildächer haben straßenseitig eine Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 41° aufzuweisen.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Steildächer innerhalb des Dachraumes zu situieren oder bei Flachdächern mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (8) Die Mindestgeschossanzahl entlang der Karlauerstraße und Köstenbaumgasse beträgt 3 Geschosse.

## **§ 6 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.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Hauptgebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60-70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) 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.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Fahrradabstellplätze sind im Hauptgebäude zu integrieren.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% des Nettobauplatzes begrenzt.

### Pflanzungen, Bäume

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (6) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

### PKW-Abstellflächen

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

### Geländeveränderungen

- (9) Geländeveränderungen (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) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30<sup>0</sup> zulässig.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

### Sonstiges

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## § 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.

- (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 .....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)