

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 052624/2016/0015

05.29.0 Bebauungsplan

„Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai - Zweiglasse“

V. Bez., KG 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.3.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.29.0 Bebauungsplan „Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai - Zweiglasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 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 BEBAUUNGSWEISEN

Geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr.: 73/1 und 76	höchstens: 0,65
Gst.Nr.: 73/2	höchstens: 0,50
Gst.Nr.: 77	höchstens: 0,40

(2) 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, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

§ 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 die Gst.Nr.: 73/1, 73/2 und 77 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl und Gebäudehöhe –eine Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH) und/oder Gesamthöhen (GesH) festgelegt.
Höhenbezugspunkt: das jeweilige Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.
- (3) Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 35° bis maximal 41° aufzuweisen und sind in Ziegeldeckung auszuführen. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone sind frei auskragend auszubilden wobei die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten ist.
- (4) Balkone im Bereich der Dachtraufe und darüber 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.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder in den Gebäuden zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. 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.
- (3) Ausnahmen sind zulässig, wenn die notwendigen Pflichtabstellplätze nicht am Bauplatz hergestellt werden können.
- (4) Die Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen. Hinsichtlich der Situierung sind Abweichungen zulässig.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Bäume sind als Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe in Baumschulqualität, zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- oder mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

Geländeveränderungen

- (6) Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) in den Höfen sind nur im Ausmaß von max. +/- 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Sonstiges

- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen

§ 9 SONSTIGES

Hofseitige 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 29.3.2018 in Kraft.
- (2) 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 Neubauten und Änderungsabsichten an Bestandsgebäuden in der Schutzzone, ein Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission erforderlich ist.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl