

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 064622/2017/0018

05.31.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13. Februar 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.31.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 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; NUTZUNGEN; BAUPLÄTZE

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
- (2) Auf den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.
- (3) Es wurden drei Plätze; mit der Bezeichnung A, B, C festgelegt.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD; BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad je Bauplatz: max. 0,7
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 2,6
Bauplatz B	max. 2,6
Bauplatz C	max. 3,6

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (3) Balkone dürfen nicht über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (4) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, GESCHOSSHÖHE

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

Oberirdische	Gebäudehöhen:
Geschoßanzahl:	
5 G	max. 18,50 m
7 G	max. 25,00 m
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt:
+ 356,00.
- (3) Die Erdgeschossflächen entlang des Lazarettgürtels, in denen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.
- (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. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Laubengänge sind parallel zum Lazarettgürtel nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Höhenzonierungslinie vortreten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen, auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100 - 115 m² 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) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 PKW-Stellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (5) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut oder über Fahrradrampen erreichbar in Gebäuden zu errichten.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (9) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (10) Bauplatzübergreifende Tiefgarage sind zulässig. Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2,4 und 5 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten.
- (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.
- (5) 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 sickertfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Decken von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei großkronigen Laubbäumen -ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei mittel – und kleinkronigen Laubbäumen von mind.1,0 m Höhe vorzusehen.
- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplatz ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

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

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Im gesamtem Planungsgebiet ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, wenn dies der Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles erfordert (z.B. Kindergarten und dergleichen) oder bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten:
 - Kindergarten und dergleichen: max. Höhe 1,5 m
 - Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Fläche vorgelagert ist.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 27. Februar 2020 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