

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14_069287_2016

04.26.0 Bebauungsplan „Lastenstraße/Peter-Tunner-Gasse Süd“

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.05.2018 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.26.0 Bebauungsplan „Lastenstraße/Peter-Tunner-Gasse Süd“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 117/2017, in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 61/2017 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke T.v. 1301/16, T.v. 1311/1, 1326, 1327/1 und 1327/2 der KG Lend mit einer Gesamtnettofläche von 8.681 m².
- (2) Für den „Bauplatz A“ ist für Wohnnutzungen eine Bebauungsdichte von maximal 2,00 zulässig. Als Nichtwohnnutzungen gelten Flächen für Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen, offene und geschlossene Laubengänge, Gemeinschaftsräume, Fahrradabstellräume, Müllräume und dgl. Eine Dichteüberschreitung, die nachträglich aus einer eventuellen Teilung resultiert, ist zulässig.
- (3) Für die Bauplätze im übrigen Gebiet gilt: Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig.

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen (Firsthöhen) und die Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für den „Bauplatz A“ ist der Höhenbezug die Kote 366,30 m gemäß Vermesserplan DI Kukuvec GZ 15990/17 vom 05.10.2017.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z. B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (6) Für extensiv begrünte Flachdächer ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen.
- (7) Für intensiv begrünte Dächer ist ein Erdaufbau von mindestens 30 cm vorzusehen. In Bereichen der Baumpflanzungen ist ein Aufbau von mindestens 90 cm herzustellen.
- (8) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.
- (9) Die Penthouse-Rücksprünge sind laut Eintragung im Plan mit mindestens 1,50 m bzw. 3,00 m durchzuführen.
- (10) Dächer über den Penthouse-Rücksprüngen sind nur als Glasdächer bis maximal 1,50 m Breite zulässig.
- (11) Dachterrassen über den 7-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge (ausgenommen an der Fassade südlich der Peter-Tunner-Gasse) sind nicht zulässig. Dortige Laubengänge sind vom Erdgeschoß bis mindestens zum dritten Obergeschoß (einschließlich) durch horizontale Fassadenteile und Glasbänder schallabschirmend zu schließen.
- (2) Über die Baufluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig – ausgenommen an der Lastenstraße beim „Bauplatz A“.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind bei Gebäuden mit Satteldächern nicht zulässig.

- (5) Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,00 m.
- (6) Beim Gebäude auf dem „Bauplatz A“ sind mindestens 15 kleine Lichthöfe im Ausmaß von mindestens je 10 m² im Inneren der Gebäude anzuordnen - ausgenommen im Bereich von Büronutzung. Die geplanten schrägen Dachflächen mit der intensiven Begrünung und den dortigen Baumpflanzungen (Obstgarten) sind jedenfalls herzustellen. Die Erdgeschoß-Fassade entlang der Peter-Tunner-Gasse ist optisch zu schließen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Am „Bauplatz A“ ist für Wohnnutzung je 70 m² bis 105 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (2) Am „Bauplatz A“ sind für Büro- und Geschäftsnutzung je Dienstnehmer 0,1 bis 0,4 Pkw-Abstellplätze in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. 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) Auf den anderen Bauplätzen über 800 m² sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen.
- (5) Oberirdische Kfz-Stellplätze in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- (6) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je 50 m² angefangene Büro- und Geschäftsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz witterungsgeschützt herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher frei zugänglich auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,00 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (5) Der Bereich der Böschung entlang der Peter-Tunner-Gasse ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken durchgehend dicht zu begrünen.

PKW-Abstellflächen

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

Geländeveränderungen

- (7) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
- (8) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschlichtungen) sind nicht zulässig.

Sonstiges

- (9) Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Gebäuden sind nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig - ausgenommen etwaige Lärmschutzwände.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.05.2018 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)