

# VERORDNUNG

GZ.: A 14-061658/2017/0015

## 07.26.0 Bebauungsplan

„Andersengasse – Theyergasse – Pichlergasse“  
 VII. Bez., KG Liebenau

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.26.0 Bebauungsplan „Andersengasse – Theyergasse – Pichlergasse“ 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 63/2018 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 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

<b>Bauplatz</b>	<b>Bauplatzfläche</b>	<b>Bauplatz</b>	<b>Bauplatzfläche</b>
Bauplatz 1	ca. 4.728 m <sup>2</sup>	Bauplatz 9	ca. 1.678 m <sup>2</sup>
Bauplatz 2	ca. 3.153 m <sup>2</sup>	Bauplatz 10	ca. 1.700 m <sup>2</sup>
Bauplatz 3	ca. 2.378 m <sup>2</sup>	Bauplatz 11	ca. 1.961 m <sup>2</sup>
Bauplatz 4	ca. 1.859 m <sup>2</sup>	Bauplatz 12	ca. 1.782 m <sup>2</sup>
Bauplatz 5	ca. 2.429 m <sup>2</sup>	Bauplatz 13	ca. 849 m <sup>2</sup>
Bauplatz 6	ca. 2.046 m <sup>2</sup>	Bauplatz 14	ca. 1.380 m <sup>2</sup>
Bauplatz 7	ca. 4.197 m <sup>2</sup>	Bauplatz 15	ca. 1.622 m <sup>2</sup>
Bauplatz 8	ca. 4.102 m <sup>2</sup>		

### § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.
- (3) Am Bauplatz 1 sind ausschließlich Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen zulässig

### § 4 BEBAUUNGSGRAD

Für die einzelnen Bauplätze ist der höchstens zulässige Bebauungsgrad folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsgrad	Bauplatz	Bebauungsgrad
Bauplatz 1	0,40	Bauplatz 7	0,55
Bauplatz 2	0,40	Bauplatz 8	0,50
Bauplatz 3	0,50	Bauplatz 9	0,50
Bauplatz 4	0,45	Bauplatz 10	0,50
Bauplatz 5	0,45	Bauplatz 11	0,45
Bauplatz 6	0,50	Bauplatz 12	0,50

### § 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Liftzubauten, Überdachungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Loggien dürfen nicht über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Auf den Bauplätzen 2-15 ist je Bauplatz höchstens ein Nebengebäude zulässig.

### § 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind für die Bauplätze 2 - 15 die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 7,50 m	max. 10,00m
3 G	max. 10,50 m	max. 10,50 m
- (2) Für den Bauplatz 1 gelten folgende maximale Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 11,50 m	max. 11,50 m
3 G	max. 15,00 m	max. 15,00 m
- (3) Das natürliche Gelände bezieht sich auf die Luftbilddauswertung GZ.: 060761/2017 der Stadtvermessung der Stadt Graz.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig.
- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° 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. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Baukörper.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,00 m von der Gebäudefront zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## **§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (2) Offene Erschließungen sind nicht zulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 – 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.  
Bestehende PKW-Abstellplätze können angerechnet werden.
- (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) Die Pkw – Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen und Flächen, die nicht der Erschließung dienen, sind zu begrünen.
- (3) Kinderspielplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

## **Pflanzungen, Bäume**

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und 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.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
- |  |              |
|--|--------------|
| bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)   | mind. 10,0 m |
| bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m  |
- zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Je 150 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.  
Bestehende Laubbäume können berücksichtigt werden.

## **PKW-Abstellflächen**

- (8) Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

## **Geländeveränderungen**

- (9) Für Stützmauern ist höchstens eine Höhe von 0,5 m zulässig.

## **Sonstiges**

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

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Auf Bauplatz 1 sind nicht blickdichte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

## **§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

## **§ 12 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