

# VERORDNUNG

GZ.: A 14-034251/2017/0124

## 04.30.0 Bebauungsplan

### „Papiermühlgasse – Wiener Straße“

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4. Juli 2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.30.0 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ 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 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,5
- (2) Bauplatz A: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,31 festgelegt, wobei für Wohnnutzungen die Bebauungsdichte mit höchstens 1,21 beschränkt wird.  
Als Nichtwohnnutzungen gelten Flächen für Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume.
- (3) Bauplatz B: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,21 festgelegt.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien hervorragen.
- (3) Laubengänge dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.

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

- (1) Im Plan sind für Neubauten die jeweils maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen.

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 4,50 m	
2 G	max. 8,50 m	
4 G	max. 13,50 m	max. 14,00 m
5 G	max. 17,00 m	max. 17,50 m
6 G	max. 20,00 m	max. 20,50 m
7 G Nord	max. 22,00 m	max. 22,00 m
7 G Süd	max. 23,00 m	max. 23,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 354,35 für den Bauplatz A und den Höhenbezugspunkt 354,47 für den Bauplatz B gemäß Luftbildauswertung 2015 der Stadt Graz, Stadtvermessung
- (3) Für Lifte, Stiegenhäuser und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen sind mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

Entlang der Papiermühlgasse und zum Mühlgang hin gilt: Laubengänge sind nicht zulässig.

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

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65-75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (4) Für Neubauten ist je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind vorrangig innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (5) 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.

- (6) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur in im Plan eingetragenen Flächen zulässig.
- (7) Bauplatz A: Die Tiefgaragenzu- und abfahrt hat gemäß Lage im Plan zu erfolgen, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind.  
Bauplatz B: Die Tiefgaragenzu- und abfahrt hat ausgehend von der Papiermühlgasse zu erfolgen. Die Lage ist im Bauverfahren festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen
- (3) Die im Bebauungsplan dargestellten siedlungsöffentlichen Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- (4) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% des Nettobauplatzes begrenzt.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 5,0 m.

### **PKW-Abstellflächen**

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe und bei großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe (Mindestwurzelraumvolumen 50m<sup>3</sup>) zu überdecken.

### **Geländeveränderungen**

- (10) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. +/- 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (11) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30° zulässig. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

### **Sonstiges**

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

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 18. Juli 2019 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