

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-074353/2017/0012

### 04.31.0 Bebauungsplan

„Lastenstraße - Bunsengasse - Mühlriegel - Peter-Tunner-Gasse“  
IV.Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.01.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung des 04.31.0 Bebauungsplans „Lastenstraße - Bunsengasse - Mühlriegel - Peter-Tunner-Gasse“ 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. 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

- (1) gekuppelte Bebauung
- (2) offene Bebauung
- (3) geschlossene Bebauung

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1250; 1293/2; 1300/6; 1300/9; 1301/1; 1301/4; 1301/5; und 1300/3 jeweils KG Lend, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 9213 m<sup>2</sup>.

- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

„Bauplatz A“	höchstens: 0,42
Gst.Nr.: 1251 gemeinsam mit 1252/1	höchstens: 0,55
Gst.Nr.: 1253 gemeinsam mit 1254	höchstens: 0,40

- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) sowie für Dachraumausbauten zulässig. Ausgenommen davon ist der „Bauplatz A“.
- (4) Für den „Bauplatz A“ sind die im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Werte der Bebauungsdichte einzuhalten.

#### **§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenz-, Bauflucht- u. Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen.
- (3) Balkone und Laubengänge dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Entlang der Lastenstraße dürfen Balkone und Laubengänge maximal 2,50 m über die Baugrenzlinie und Höhenzonierungslinien vortreten.

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

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen (Firsthöhen) eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für den „Bauplatz A“ ist der Höhenbezug die im Planwerk eingetragene Kote +367,20 m gemäß Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes vom 04.01.2018.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (6) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad 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. Stiegehäuser und Lifte. Für maximal 1/3 der gesamten Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge, Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m

Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Vorderkante der Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

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

- (1) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze. Ausgenommen davon ist der „Bauplatz A“.
- (2) Für den „Bauplatz A“ ist je 65 - 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan zu errichten.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk Baugesetzes.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Für Neubauten ist je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Fahrradabstellplätze sind in Gebäude zu integrieren.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (3) Für das Bebauungsplangebiet werden 3 siedlungsöffentliche Grünflächen festgelegt:

„Bauplatz A“	Nr:1	mind. 2500 m <sup>2</sup>
Gst.Nr.: 1293/1	Nr:2	mind. 500 m <sup>2</sup>
Gst.Nr.: 1300/2	Nr:3	mind. 180 m <sup>2</sup>

- (4) Die siedlungsöffentlichen Grünflächen sind jeweils bei der Schaffung von Neubauten herzustellen und zu erhalten.
- (5) Je angefangene 500 m<sup>2</sup> siedlungsöffentlicher Grünfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung auf dem Bauplatz zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (7) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> 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.

- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt für  
Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 10,0 m  
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) 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 großkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei mittelkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:  
Oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (12) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.
- (13) Für den Bauplatz A sind auf Grund des abfallenden Geländes im Bereich der Peter-Tunner-Gasse Geländeänderungen in einem Gesamtausmaß von max. 2,00 m zulässig.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden, im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m), im Kleinstformat mit einer max. Größe bis zu 0,50 m<sup>2</sup> und in Form von Schriftzügen in Einzelbuchstaben zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Lärmschutzwände sind ausschließlich zu stark emittierenden Verkehrsflächen zulässig.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan, sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.01.2019 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