

VERORDNUNG

GZ: A 14_037809/2018/0016

05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4. Juli 2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“ 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 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, BAUPLÄTZE

- (1) geschlossene Bebauung
- (2) Für die Bauplätze A und B gelten: geschlossene Bebauung
gekuppelte Bebauung
- (3) Gst.Nr.: 1464: Es ist ostseitig zu Gst.Nr.: 1460/3 und 1455/4 die offene Bebauung an der Grundgrenze zulässig.
- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, wobei Flächen die zur Erschließung der Wohnnutzung dienen wie z. B. Eingänge und Stiegenhäuser in diese Flächen integriert werden können.
- (5) Bauplatz A besteht aus den Grundstücken Nr.: 1454/2
Bauplatz B besteht aus dem Grundstück Nr.: 1449/1

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTEN

- | | |
|---|-----------------|
| (1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt: | |
| Bauplatz A: Gst.Nr.: 1454/2 | höchstens: 0,50 |
| Bauplatz B: Gst.Nr.: 1449/1 | höchstens: 0,55 |
| Gst.Nr.: 1455/4, 1456, 1457 | höchstens: 0,50 |
| Gst.Nr.: 1460/7, 1460/6, 1460/9, 1460/10, 1460/2, 1465/1,
1460/4, 1465/2, 1460/3, 1464 | höchstens 0,60 |

- (2) Für den Bauplatz A gilt: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,67 festgelegt. Für den Bauplatz B gilt: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,73 festgelegt.
- (3) Für die Gst.Nr. 1453, 1462 und 1461/2 gilt:
Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) für Dachraumausbauten zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Für Gst.Nr.: 1456, 1455/4 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzenlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl –zum Gst.Nr 1454/2 eine Unterschreitung des baugesetzmäßigen Mindestabstandes zulässig.
- (4) Für Gst.Nr.: 1454/2 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzenlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl –zum Gst.Nr 1462, 1449/4 und 1449/1 eine Unterschreitung der baugesetzmäßigen Gebäudeabstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen.
- (2) Es gelten für Flachdächer folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschossanzahl	Karlauer Straße	Rankengasse
	5,0 m	
5 G	17,0 m	16,5 m
6 G	20,00 m	19,50 m
7 G	22,50 m	22,00 m
- (3) Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau.
- (4) Entlang der Karlauerstraße haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (5) Zulässige Dachformen: Flachdach, flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°.
- (6) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer 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.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

- (9) Die Mindestgeschossanzahl entlang der Karlauerstraße und Rankengasse beträgt 3 Geschosse.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind entlang der Karlauerstraße und der Rankengasse nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinien vortretende Balkone sind nur in der Rankengasse im Bereich der Vorgartenzone im Ausmaß von jeweils max. 1,50 m Tiefe und von max. 2,10 m Breite und über max. $\frac{1}{3}$ der rückversetzten Gebäudefront je Geschoss zulässig.
- (3) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone in der Höhe der Attika sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65-75 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) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Ausgenommen davon ist der Bauplatz B: die Errichtung der Tiefgaragenrampe ist ebenso abseits des Hauptgebäudes zulässig.
- (5) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (6) Müllplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

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

Pflanzungen, Bäume

- (3) Je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (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) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) 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.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) 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.

- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 5,0 m.

PKW-Abstellflächen

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

Geländeveränderungen

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

Sonstiges

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (13) Lärmschutzwände sind unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) 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)