

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14 - 045400/2017/0015

### 14.22.0 Bebauungsplan

"Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße"

XIV.Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4. Juli 2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.22.0 Bebauungsplan "Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße" 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, NUTZUNGEN

- (1) Gekuppelte Bebauung, geschlossene Bebauung
- (2) Für das Grundstück Nr. 302/6, KG Baierdorf wird die geschlossene Bauweise festgelegt.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr. .208, 301/7 und 318/21; EZ 203	max. Bebauungsgrad: 0,20
Gst.Nr. .207/2; EZ 268 und Gst.Nr. 302/3; EZ 375	max. Bebauungsgrad: 0,37
Gst.Nr. .211; EZ 308 und Gst.Nr. 318/11; EZ 268	max. Bebauungsgrad: 0,45

- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.
- (4) Innerhalb der Baugrenzenlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

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

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzenlinie vortreten.
- (4) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 4,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen und Einhausungen für Fahrradabstellbereiche sind im Bereich der Durchgänge zulässig.

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

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und/oder Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (3) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) 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. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 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 sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Bauflucht- und Baugrenzenlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei 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 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Am Grundstück Nr. 302/6, KG Baierdorf sind die Penthouse-Geschoße mit einer ziegelaffinen, rötlich farbigen Beplankung in Form einer hinterlüfteten Fassade herzustellen.
- (8) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) 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.
- (4) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (5) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. nach oben und seitlich einzuhausen.
- (6) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (8) 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.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (2) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten. Geringfügige Abweichungen der Lage sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (3) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.

- (4) Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 250m<sup>2</sup> ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zumindest jeder vierte Baum muss ein großkroniger Baum, Mindeststammumfang 18/20 cm, sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (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) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 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.
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
- |  |              |
|--|--------------|
| bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 10,0 m |
| bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)              | mind. 6,0 m  |
| bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m  |
- zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (9) 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 groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

#### **Geländeänderungen**

- (10) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

#### **Sonstiges**

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

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (3) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

## **§ 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 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