

VERORDNUNG

GZ.: A14_032982_2017

04.28.0 Bebauungsplan

Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse
IV.Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.07.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.28.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse – Waldertgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017 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) Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist ausgeschlossen. Innenhoflagen sind davon ausgenommen.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,65
- (2) Bebauungsdichte: höchstens 2,3

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Nebengebäude und Flugdächer unzulässig.
- (3) Außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Vordächer unzulässig. Das maximale Auskragungsmaß von Vordächern über die Höhenzonierungslinie beträgt 2,00m.
- (4) Laubengänge und Balkone dürfen nicht über die Bauflucht- und Baugrenzlinien ragen bzw. über den Grenzabstand lt. Stmk BauG hervortreten. Hofseitige Balkone entlang der Waagner-Biro-Straße dürfen jedoch maximal 2,00m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe:
5 G	max. 18,50 m
6 G	max. 21,50 m

- (2) Höhenbezugspunkt:
367,30m im Präzisionsnivellement
- (3) Für Stiegehäuser und Lifte sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs. 2 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00 m zu betragen. Ausgenommen davon sind Flächen zur Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen, Kellerersatzräumen, Technikräumen, u. dgl.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren (lt. Eintragung im Plan). Außerhalb des Gebäudes liegende Abschnitte der Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Je 100 - 130 m² Wohnnutzfläche oder Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Je angefangene 30m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig durch Gebäude überbaut oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten. Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

- (4) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) 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 (maximale Oberkante 5,00 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Im Bereich der Waagner-Biro-Straße und der Dreierschützengasse sind Einfriedungen unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Instandhaltungsarbeiten zulässig. Nutzungsänderungen sind unzulässig.

§ 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