

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14-094038/2018/0013

### 04.36.0 Bebauungsplan

#### „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße – Schleifbachgasse“

IV. Bez., KG Lend

**Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4. Juli 2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.36.0 Bebauungsplan „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße – Schleifbachgasse“ 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 2263/13 gilt die offene Bebauung.

#### § 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Eine Überschreitung des im, 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes (der Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die hofseitige Baugrenzenlinie vortreten.
- (4) Straßenseitig dürfen Balkone, Erker, Loggien und dergleichen nicht über die Baugrenz- und Baufluchtlinien vortreten.

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

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

<u>Geschoßanzahl:</u>	<u>Gebäudehöhe:</u>
4 G	max. 13,5 m
5 G	max. 17,0 m
7 G	max. 23,0 m

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt + 354,0. Für Stiegehäuser und Lifte sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 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.  
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. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens ein Drittel der Dachflächen pro Bauplatz.
- (4) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge und offene Erschließungen (z. B. Stiegehäuser) sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Bei Satteldächern haben die Mindestabstände eingeschnittener Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang 1,50 m zu betragen.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe und höher als diese sind nicht zulässig.

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

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte beschreiben jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Errichtung von neuen oberirdischen PKW-Stellplätzen ist nicht zulässig.
- (4) Die Wohnnutzfläche errechnet sich aus der gesamten Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (6) Bauplatzübergreifende unterirdische Tiefgaragen sind möglich.

- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 ZUFAHRTEN**

- (1) Die KFZ-Zufahrt zum Grundstück 2261 (KG Lend) kann ausschließlich über die Kalvarienbergstraße errichtet werden.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

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

### **Pflanzungen, Bäume**

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen.
- (5) 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.).
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume 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. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume 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. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.

### **PKW-Abstellflächen**

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

### **Sonstiges**

- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlageplan einzureichen. Oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen sind darzustellen.

## **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind hofseitige Kinder- und Altenbetreuungsrichtungen.

- (2) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (3) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden und auch ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert und bis zu einer Größe von 0,5 bis 5,0 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **§ 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