

VERORDNUNG

GZ.: 14-094219/2018/0020

06.27.0 Bebauungsplan

„Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“
VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.11.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.27.0 Bebauungsplan „Am Langedelwehr – Nordweg – Neuholdaugasse – Fliedergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) 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) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A (Gst. Nr. 2113/18, 2113/35, 2116/8, 2116/9, 2116/96, 2116/97, 2116/98; KG Jakomini)	ca. 1.878 m ²

- (2) Für die folgenden Teilbereiche des Planungsgebietes wird die Bebauungsdichte gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz A:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,50
Grundstück Nr. 2113/1:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,29
Grundstück Nr. 2113/19:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,27
Grundstück Nr. 2114/5:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,25

- (3) Bebauungsgrad höchstens: 0,6

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
2 G	max. 9,0 m
3 G	max. 12,50 m
4 G	max. 16,0 m
6 G	max. 23,0 m

- (2) Höhenbezugspunkt: jeweiliges Gehsteigniveau.
- (3) Für Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° 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. Stieghäuser und Lifte.
- (6) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen nicht über die Baufluchtlinien vortreten.
- (3) Balkone dürfen über Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinie maximal 2,0 m vortreten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (2) 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.
- (3) Für die Grundstücke Nr. 2114/2, 2114/5, 2116/3, 2116/4, 2116/84, 2116/85, 2116/86, 2116/87, 2116/88, 2116/89 und 2116/90; KG Jakomini entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 3 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (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) 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 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume 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. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (8) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Auf dem Bauplatz A ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.11.2019 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