

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14 - 047820/2016/0022

07.24.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“

VII. Bez., KG Engelsdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13.02.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.24.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 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) Es wird die offene Bebauung festgelegt.
- (2) Am Bauplatz A ist die Wohnnutzung in der Erdgeschosszone nicht zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück 50/5, sowie Teile der Grundstücke 50/1; 50/3; 51/2; 51/3; 51/5 jeweils KG Engelsdorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 5157 m²
- (2) Der „Bauplatz B“ umfasst Teile der Grundstücke 50/1; 50/3; 51/2; 51/3; 51/5 jeweils KG Engelsdorf, mit einer mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 5321 m².
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig und beträgt:

Bauplatz A: maximal 1,00

Bauplatz B: maximal 0,75

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen.
- (3) Die Höhenzonierungslinien gelten nicht für Liftanlagen und deren Einhausungen.
- (4) Laubengänge, Balkone, Terrassen und Vordächer dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (5) Am Bauplatz B dürfen Balkone und Vordächer in einem untergeordneten Ausmaß maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (6) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind zwischen den Bauplätzen A und B Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Für den Bauplatz A:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 5,50 m	max. 5,50 m
3 G	max. 11,50 m	max. 11,50 m
5 G	max. 17,50 m	max. 17,50 m

Für den Bauplatz B:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
4 G	max. 13,50 m	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m	max. 16,50 m
6 G	max. 19,50 m	max. 19,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Gelände.
- (3) Dächer von oberirdischen Gebäuden sind als Flachdächer auszuführen.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
- (6) Die Nutzung der Dachflächen ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Nutzung der Dachflächen im ersten Obergeschoss am Bauplatz A.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 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) Am Bauplatz A sind straßenseitige Laubengänge nicht zulässig.
- (2) Am Bauplatz B ist eine Laubengangerschließung nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan zu errichten.
- (2) Am Bauplatz A ist eine Verortung von PKW-Abstellplätzen und dazugehörigen Fahrgassen auch gebäudeintegriert, in der im Planwerk festgelegten Fläche möglich.
- (3) Die fertige Oberkante der Fläche der gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätze und der dazugehörigen Fahrgassen darf nicht über dem Niveau des dazugehörigen Erdgeschoßes sowie nicht über dem Niveau des angrenzenden Gehsteigs an der Liebenauer Hauptstraße liegen.
- (4) Die gesamte Stellplatzanzahl für das Bebauungsplangebiet wird mit 160 Pkw – Stellplätzen beschränkt.
- (5) Bei Neubauten ist:
 - für Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 55 m²-65m² Wohnnutzfläche,
 - für Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65 m² Nettonutzfläche,
 - für Lebensmittelgeschäfte 1 Pkw-Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche,
 - bei sonstigen Geschäftshäusern, Ordinationen und dergleichen 1 Pkw-Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche,
 - für Kinderbetreuungseinrichtungen 0,30 Pkw-Stellplätze pro 20 Kinder, herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Bei Neubauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind 15% für BesucherInnen auszuführen.
- (8) Bei Neubauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 75 m² Nettonutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Bei Neubauten ist je angefangener Freifläche von 250 m² ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² 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.

- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m zu betragen. Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) 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- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (9) Entlang der im Planwerk eingetragenen Fläche für gebäudeintegrierte PKW-Abstellplätze sind am Bauplatz A Geländeänderungen bis zu max. 1,0 m zulässig.
- (10) Die im Planwerk eingetragene Grünfläche ist im Bereich von PKW-Abstellplätzen als Erdwall (Dammprofil) auszuführen. Gebäudeseitig ist dieser als Stützmauer von 30-40cm Höhe auszuführen, straßenseitig ist eine Böschung herzustellen, welche niveaugleich an das Gehsteigniveau anbindet. Die Dammkrone muss mindestens 60cm über der fertigen Oberfläche der PKW-Abstellplätze liegen.
- (11) Die im Planwerk eingetragene Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
- (12) Im Bauverfahren sind für die der Liebenauer Hauptstraße zugewandte Vorgartenzone am Bauplatz A Geländeschnitte im Maßstab 1:25 beizubringen, welche die Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen darstellen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden, im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bzw. fassadenintegriert in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen zulässig.
- (2) Zusätzlich sind am Bauplatz A zwei freistehende Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Müllsammelstellen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 27.02.2020 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