

# VERORDNUNG

GZ.: 14-064617/2019/0010

## 07.28.0 Bebauungsplan

„Ziehrerstraße 73-77“

VII. Bez., KG Liebenau

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“ 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) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.

### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

<b>Bauplatz</b>	<b>Nettobauplatzfläche</b>
Bauplatz A (Gst. Nr. 93/2, 93/3)	ca. 6.187 m <sup>2</sup>
Bauplatz B (Gst. Nr. 93/1)	ca. 1.901 m <sup>2</sup>

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

Bauplatz A:	Bebauungsdichte min. 0,40 - max. 0,92
Bauplatz B:	Bebauungsdichte min. 0,40 - max. 1,20

- (3) Bebauungsgrad höchstens: 0,4

#### **§ 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, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

#### **§ 5 GESCHOßANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 7,00 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 14,00 m
5 G	max. 17,50 m
6 G	max. 21,00 m

- (2) Höhenbezugspunkt: 339,69 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan, Ziehrerstraße).
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 25° 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. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Bei Dächern bis 25° sind Haustechnikanlagen mindestens 2,00 m 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) Balkone dürfen über Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien maximal 2,0 m vortreten.

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

- (1) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m<sup>2</sup> 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) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (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 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 m<sup>2</sup> 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 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 halbohohe 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.
- (8) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (9) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) 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 **31.12.2019** 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