

VERORDNUNG

GZ.: A 14_001699_2018

03.24.0 Bebauungsplan

„Hochsteingasse – Grabenstraße“
III.Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. September 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.24.0 Bebauungsplan „Hochsteingasse – Grabenstraße“ 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 71/2020 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) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Pro Bauplatz dürfen maximal 3 Wohneinheiten errichtet werden.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für die Bauplätze werden folgende max. Bebauungsdichten bezogen auf die Nettobauplatzflächen festgesetzt:

Bauplatz	max. Bebauungsdichte
Bauplatz 1 (ca. 24.217 m ²):	2,42
Bauplatz 2 (ca. 5.142 m ²):	2,02
Bauplatz 3 (ca. 7.478 m ²):	1,91
Bauplatz SVA/SVS (ca. 1.668 m ²):	2,39

- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes möglich.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

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

- (3) Unterirdische Gebäudeteile sind außerhalb der Baugrenzlinien nur innerhalb der im Planwerk dargestellten Tiefgaragenzonen zulässig.

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

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschosßanzahlen und maximalen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenbezugspunkte gemäß Luftbildauswertung vom 27.04.2018: Stadt Graz, Stadtvermessung
Bauplatz 1, Gebäude entlang der Bergmannngasse: 361,90m
Bauplatz 1, Bestandsgebäude W1: 362,23m
Bauplatz 1, denkmalgeschütztes Hauptgebäude: 367,70m
Sockelzone Bauplatz 1 und Bauplatz 2: 361,90m
Bauplatz 2: Gebäude A2/1: 364,20m
Bauplatz 2: Gebäude A2/2: 367,70m
Bauplatz 3: 367,70m
- (3) Flachdächer sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50m intensiv, darüber mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m²), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß. Flugdächer und Tiefgaragenrampen sind unabhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe zumindest extensiv zu begrünen.
- (4) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern innerhalb der maximalen Gebäudehöhe zu errichten und umlaufend mindestens 3,00m von der Gebäudekante zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (5) Für die Erdgeschossfläche entlang der Bergmannngasse, hat die Geschosshöhe mindestens 5,00 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Im Planwerk sind Verbindungsgänge mit Mindestdurchgangslichtern zum fertigen Gelände festgelegt.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und/oder in Hochgaragen zu errichten. Offene Abstellflächen sind ausschließlich in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- (2) Bei Neu- und Zubauten ist je 70 - 160 m² Bruttogeschossfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Oberirdische Bestandsparkplätze die durch Neu-, Zu- und Umbauten entfallen, müssen 1:1 oder 1:0,9 in der Tiefgarage und/oder Hochgarage ersetzt werden.

- (4) Die PKW – Abstellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet wird mit max. 1.100 PKW – Abstellplätzen begrenzt. Dies beinhaltet bestehende und neu zu errichtende PKW – Abstellplätze.
- (5) Freie PKW – Abstellplätze sind nur im Bereich der im Planwerk gekennzeichneten Fläche (P) zulässig.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (8) Am Bauplatz 2 ist eine Zu- und Abfahrt über die Hochsteingasse für max. 80 PKW-Abstellplätze zulässig. Eine entsprechende bauliche Trennung dieser Abstellplätze zu den übrigen bauplatzübergreifenden PKW-Abstellplätzen ist sicherzustellen.
- (9) Am Bauplatz 3 ist eine Zu- und Abfahrt über die Hochsteingasse für max. 100 PKW-Abstellplätze zulässig. Eine entsprechende bauliche Trennung dieser Abstellplätze zu den übrigen bauplatzübergreifenden PKW-Abstellplätzen ist sicherzustellen.
- (10) Je angefangene 70 m² Bruttogeschossfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (11) Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind zu überdachen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (12) Überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (4) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,60 begrenzt.
- (5) Im Planwerk ist ein Platz eingetragen. Dieser befestigte Platz muss innerhalb der festgelegten Baugrenzenlinien mit mindestens 35% intensiver Begrünung ausgeführt werden, außerhalb der festgelegten Baugrenzenlinien mit mindestens 40% intensiver Begrünung.
- (6) Im Bereich der Sockelbebauung auf Bauplatz 1 sind insgesamt mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Die Unterkonstruktion bzw. die Höhe der Vegetationstragschicht ist entsprechend auszuführen.
- (7) Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.
- (8) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9m² 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.
- (10) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m

Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m

Straßenseitig entlang der Hochsteingasse muss der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk mindestens 5,30 m betragen. Straßenseitig entlang der Bergmannngasse muss der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk mindestens 6,50m betragen.

- (11) Die Neu - Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (12) 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. 1,50m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind.1,0 m Höhe vorzusehen.
- (13) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen
- (15) Bei Untergang der erhaltenswerten Baumgruppe lt. Planwerk sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen, entsprechend der Baumschutzverordnung sind Ausfälle von alten Bäumen zu kompensieren.
- (16) Stützmauern außerhalb der Baugrenzlinien dürfen eine Höhe von max. 1,50m nicht überschreiten.
- (17) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (18) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 1:2 zulässig.
- (19) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben sind an Gebäudefassaden montiert zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone. Werbepylone sind mit einer Ansichtsfläche von 5m² begrenzt.
- (3) Am Bauplatz 1 sind zwei freistehende Werbepylone, am Bauplatz 2 und Bauplatz 3 je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6m zulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten
- (4) Einfriedungen und Sichtschutz sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, wenn dies der Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils erfordert (z.B.: Kindergarten oder dergleichen).

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 01.10.2020 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