

VERORDNUNG

GZ.: A 14-016414/2019

05.35.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“
V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.Juni 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.35.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBL 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) 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 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Nutzfläche zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A: Gst.Nr.: 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1030	höchstens: 0,65
Bauplatz B: Gst.Nr.: 1031, 1032	höchstens: 0,50
Bauplatz C: Gst.Nr.: 1033, 1034	höchstens: 0,60
Bauplatz D: Gst.Nr.: 1044, 1045	höchstens: 0,55
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.
- (4) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Bauflichtlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände am Bauplatz zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten.
Davon ausgenommen sind die Grundstücke 1038, 1039 und 1049 der KG Gries. Hier dürfen Balkone maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 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.
- (4) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad ist ein Penthouse-Geschoss zulässig.
Der Rückversatz des zurückspringenden Geschosses hat straßen- und hofseitig mindestens 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zu betragen.
- (5) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad 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.
- (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) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.

- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten.
Bei Dachgaupen hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Auf den folgenden Grundstücken sind Feuerwehr-Zugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB) für die bestehenden Hofgebäude (Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie) vorzusehen:
- | | |
|---|---------------------|
| auf Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034): | für Gst. Nr. 1036/3 |
| auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2: | für Gst. Nr. 1036/1 |
| auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044: | für Gst. Nr. 1044 |

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 110 - 125 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (4) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
Für Neubauten ist je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (5) 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.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. §89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Die Zufahrt zu Bauplatz A hat ausschließlich über die Friedhofgasse zu erfolgen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Bei Neubauten ist je angefangener Hofffläche von 150 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume (1. Ordnung) in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Für Bäume ist bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.).

- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m. Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

PKW-Abstellflächen

- (6) 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.

Geländeänderungen

- (7) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5m zulässig.
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzenlinien zu errichten.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 02.Juli 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