

VERORDNUNG

GZ.: A 14-089556/2019/0012

03.26.0 Bebauungsplan

„Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“

III. Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.26.0 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“, III. Bez., KG Geidorf beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 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 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, BAUPLÄTZE, MINDESTWOHNGRÖSSE

- (1) Gekuppelte Bebauung an der Grenze der Grundstücke Nr.: 645/2 und 645/3
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- (3) Bauplatz A besteht aus dem Grundstücken Nr.: 640/2
Bauplatz B besteht aus dem Grundstücken Nr.: 645/2, 645/3
- (4) Wohnungen haben eine Nutzfläche von mind. 30 m² aufzuweisen.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für den Bauplatz A gilt: höchstens 1,55
- (2) Für den Bauplatz B gilt:
Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Zuge eines Dachraumausbaues zulässig.

§ 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 für den Bauplatz A die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschossanzahl	Gebäudehöhe
4 G	15,0 m
5 G	18,0 m

- (2) Im Plan ist für den Bauplatz B die zulässige traufseitige Gebäudehöhe und Gesamthöhe für Hauptgebäude eingetragen.
- (3) Höhenbezugspunkt: 358,60 laut Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Theodor-Körner-Straße).
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (6) 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.
- (7) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 2,00 m von der Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitig sind offene Laubengänge und Balkone nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen über Baugrenzlinien maximal 2,5 m vortreten. Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Für das Erdgeschoß des Bauplatzes A gilt: Offene Durchgänge oder Zufahrten von der Verkehrsfläche in den Hofbereich sind unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (3) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. 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.
- (4) Für Bauplatz A gilt: Zusätzlich zu den für eine Wohnnutzung erforderlichen Stellplätzen sind 30 Stellplätze in einer separaten Tiefgaragenebene zulässig.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und in das Hauptgebäude zu integrieren.

- (6) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (7) Müllplätze sind innerhalb der Baugrenzl意思 zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (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.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle 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.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 4,5 m.

PKW-Abstellflächen

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe zu überdecken, wobei bereichsweise Abminderungen im Bereich von Böschungen oder für Terrassen zulässig sind.
- (10) Bei Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überdecken.
- (11) Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Ordnung ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe zu überdecken.

Geländeänderungen

- (12) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (13) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30° zulässig.
- (14) Die Anbindung an das Gelände der angrenzenden Grundstücke – ausgenommen Verkehrsflächen - hat in einer Breite von mind. 0,8 m niveaugleich zu erfolgen.

Sonstiges

- (15) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (16) Lärmschutzwände sind unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 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.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 23.07.2020 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