

VERORDNUNG

Beschluss

GZ: A14- 013031/2020/0012

05.40.0 Bebauungsplan

„Lazarettgasse – Lissagasse – Custozzagasse“

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom 29.04.2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.40.0 Bebauungsplan „Lazarettgasse – Lissagasse – Custozzagasse“ 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

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, VERWENDUNGSZWECK

- (1) Für das Grundstück 165/6 KG Gries gilt:
Gekuppelte Bebauung nach Westen zum Grundstück 166 KG Gries
Für die restlichen Grundstücke gelten:
Geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² zu betragen.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Bauplätze (Bauplätze A und B) festgelegt. Die Bauplätze A und B bestehen aus mehreren Grundstücken mit einer Hofbebauung.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 172 und 173 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 834 m².
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 168/1 und 168/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 840 m².
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (5) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

| | |
|------------|--------------------------|
| Bauplatz A | max. Bebauungsgrad: 0,40 |
| Bauplatz B | max. Bebauungsgrad: 0,30 |

- (6) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) zulässig.
Für das Grundstück 165/6 ist eine Bebauungsdichte-Überschreitung nicht zulässig.
- (7) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien, der Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Über die Baufluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (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) Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Für 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen. Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung.
- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.
- (5) Zulässigen Dachformen sind: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (6) Bei Flachdächern ist ein Penthouse-Geschoss zulässig, dieses muss mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (7) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (8) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden. Dachterrassen am Penthouse sind nicht möglich.
- (9) Bei Satteldächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.

- (10) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien 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, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 – 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn 0,13 – 0,24 PKW-Abstellplätze und für den Besucherverkehr je DienstnehmerIn 0,07 – 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung. Am Grundstück 165/6 KG Gries sind Fahrradabstellplätze gemäß § 92 Stmk. BauG herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (8) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.
- (9) 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.
- (10) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätze gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Bei Neu- und Zubauten ist je angefangene Hoffläche von 150 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung.
- (3) Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bei den Baumpflanzungen gemäß § 8 (2) sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen unzulässig.
- (5) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (6) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (7) Bäume sind als Laubbäume (1. Ordnung) in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (8) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versiegeltem und teilversiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² herzustellen.
- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m zu betragen. Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,50 m reduziert werden.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (11) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (12) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (14) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen

- (15) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig.
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (16) 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 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Am Bauplatz B beim L-förmigen Gebäude in der Lazarettgasse 37 a ist eine Aufklappung des Daches im Inneneck Richtung Norden bzw. Westen zulässig (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht). Der Dachfirst und die östlichen bzw. südlichen Dachflächen zum Grundstück 165/6 KG Gries sind unverändert zu erhalten. Im Dachrandbereich ist ein ca. 2,00 m Bereich (beidseitig) unverändert zu erhalten. Die restlichen Gebäude im Innenhof des Bauplatzes B (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht – die durchgestrichenen Gebäude) sind abzubrechen. Der Innenhof ist zu begrünen. Öffnungen an den Grundgrenzen sind nicht zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² sind unzulässig. Werbeanlagen sind in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 7,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils im öffentlichen Interesse erfordert (z.B. Schule) sind höhere Einfriedungen zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Für das Grundstück 165/6 KG Gries sind Müllsammelstellen innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien zu integrieren.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 13.05.2021 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