

# VERORDNUNG

GZ.: A14-115850/2018/0022

## 14.29.0 Bebauungsplan

„Brauhausstraße – Teichäckergasse“

XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25.02.2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.29.0 Bebauungsplan „Brauhausstraße – Teichäckergasse“ 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 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 3.493 m <sup>2</sup>

### § 3 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Grundstück Nr. 348/8; KG Baierdorf ist eine offene Bebauung zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken Nr. .257, 343/5, .275, .246, 343/7, .242, .256, 343/10, .359 und 343/11; KG Baierdorf sind die gekuppelte und die geschlossene Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken sind die offene, gekuppelte und die geschlossene Bebauung zulässig.
- (4) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig.
- (5) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (6) Wohnungen zugeordnete Lagerräume (z.B. Kellerersatzräume) sind im Erdgeschoss unzulässig.

#### § 4 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bebauungsdichte für den Bauplatz A wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,6 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,5 festgelegt.

#### § 5 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Kellerabgänge, deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien entlang öffentlicher Verkehrsflächen vortreten.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,5 m über die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.

#### § 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHE

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

<b>Geschoßanzahl</b>	<b>Gebäudehöhe</b>
4 G	max. 15,00 m
5 G	max. 18,50 m
6 G	max. 22,00 m

- (2) Die max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung GZ.: 0231662/2018 Stadt Graz, Stadtvermessung.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 12 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte) mindestens 3,0 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen. Bei Dächern mit einer Neigung über 10 ° sind voluminöse Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 3 (4) (Ausschluss der Wohnnutzung) und auf Bauplatz A hat mindestens 3,20 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

#### § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Bei Neubauten sind offene Laubengänge nicht zulässig.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

## § 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Je 95 – 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche oder Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Ausgenommen hiervon ist der, im Plan gekennzeichnete, Bauplatz A auf dem max. 5 PKW-Abstellplätze zulässig sind.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Grundstücksgrenzen überschreiten.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (5) Auf dem Gst. Nr. 343/18; KG Baierdorf sind max. 10 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig (lt. Plan).
- (6) Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze pro Bauplatz sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten.
- (7) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

## § 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> 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.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß-u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu

pflanzen und zu erhalten.

- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Mindest-Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.

#### **§ 10 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

#### **§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

#### **§ 12 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 11.03.2021 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