

VERORDNUNG

BESCHLUSS

GZ: A14- 074543/2020/0069

07.29.0 Bebauungsplan

„Liebenauer Tangente – Lortzinggasse – Dr.-Lister-Gasse“

VII. Bez., KG Liebenau

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom 27.04.2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.29.0 Bebauungsplan „Liebenauer Tangente – Lortzinggasse – Dr.-Lister-Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2021 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 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Bauplätze (Bauplatz A und Bauplatz B) festgelegt. Die Bauplätze bestehen aus mehreren Grundstücken.
- (2) Die Bauplätze und die restlichen Grundstücke sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A (.134, 424, 258/2, 258/1, .99, 260/1, 261/2, 262/1 und 260/2 der KG Liebenau)	ca. 8.566 m ²
Bauplatz B (256/1, 256/2, 256/3, .431 der KG Liebenau)	ca. 8.790 m ²
Gst.: 262/3 KG Liebenau	ca. 1.815 m ²
Gst.: 257/4, .95 KG Liebenau:	ca. 430 m ²
Gst.: 257/5, .91 KG Liebenau:	ca. 637 m ²
Gst.: 257/2, .96 KG Liebenau:	ca. 1.298 m ²
Gst.: 257/6 KG Liebenau:	ca. 740 m ²
Gst.: 257/12 KG Liebenau:	ca. 917 m ²
Gst.: 257/13, 257/8, .182 KG Liebenau:	ca. 1.282 m ²
Gst.: 257/1, .121, 257/11 KG Liebenau:	ca. 1.851 m ²

- (3) Für den Bauplatz A gilt: Gekuppelte Bebauung zum Grundstück 262/3 KG Liebenau, ansonsten gilt die offene Bebauung

Für das Grundstück 262/3 KG Liebenau gilt:
Gekuppelte Bebauung zum Bauplatz A

Für den Bauplatz B gilt:
Offene Bebauung

Für die restlichen Grundstücke gelten:
Offene und gekuppelte Bebauung

- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen – gelb schraffiert – ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig.
(5) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Für die folgenden Bereiche des Bebauungsplangebietes werden die maximalen Bebauungsdichten festgelegt:

Bauplätze/Grundstücke	max. Bebauungsdichte
Bauplatz A:	Bebauungsdichte max. 1,29
Bauplatz B:	Bebauungsdichte max. 1,23
Gst.: 262/3 KG Liebenau:	Bebauungsdichte max. 1,25
Gst.: 257/4, .95 KG Liebenau:	Bebauungsdichte max. 2,23
Gst.: 257/5, .91 KG Liebenau:	Bebauungsdichte max. 2,03
Gst.: 257/2, .96 KG Liebenau:	Bebauungsdichte max. 1,01
Gst.: 257/6 KG Liebenau:	Bebauungsdichte max. 0,90
Gst.: 257/12 KG Liebenau:	Bebauungsdichte max. 0,90
Gst.: 257/13, 257/8, .182 KG Liebenau:	Bebauungsdichte max. 0,90
Gst.: 257/1, .121, 257/11 KG Liebenau:	Bebauungsdichte max. 0,97

- (2) Kellerersatz-, Technik- und Müllräume und Kinderwagenabstellplätze sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen.
(3) Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4
(4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude, Nebengebäude, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen festgelegt.
(2) Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragen.
(3) Über die Bauflucht- und Baugrenzl意思en hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gesamthöhen:

Geschossanzahl:	max. Gesamthöhe:
1 G	max. 6,00 m
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m
6 G	max. 19,50 m

- (2) Höhenbezugspunkte:

Für die Zeilenbebauung am Grundstück 262/3 KG Liebenau, die L-förmige Bebauung am Bauplatz A sowie den Park an der Liebenauer Tangente: + 349,3 im Präzisionsnivellement (gemäß Eintragung im Plan, bestehender Geh- und Radweg in der Liebenauer Tangente)

Für die Punkthäuser am Bauplatz A: + 348,25 im Präzisionsnivellement (gemäß Eintragung im Plan in der Mendelgasse)

Für den Bauplatz B und die Grundstücke .121, 257/1, 257/11, .182, 257/8, 257/13, 257/12, 257/6, .96, 257/2, 257/4, 257/5, .91, .95 KG Liebenau: + 348,06 im Präzisionsnivellement (gemäß Eintragung im Plan, am Grundstück 258/5 im Norden der Dr.-Lister-Gasse)

Für den Park nördlich der Lortzinggasse: + 348,1 im Präzisionsnivellement (gemäß Eintragung im Plan, in der Lortzinggasse)

- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen zur Liebenauer Tangente hat mindestens 3,00 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen.
- (5) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° als Dachformen zulässig.
- (6) 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. Photovoltaikanlagen u. dgl. sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und gestalterisch ins Dach zu integrieren. Dachterrassen über dem 4. Geschoss sind im Ausmaß von max. 50 m² zulässig. Dachterrassen über dem 5. Geschoss sind nicht zulässig. Beim L-förmigen Baukörper am Bauplatz A sind Dachterrassen im 6. Geschoss im Ausmaß von max. 100 m² zulässig, jedoch nicht über dem 6. Geschoss.
- (7) 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.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen (Laubengänge, Stiegen) sind nicht zulässig.

§ 7 ZUFAHRTEN, PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Kfz-Zufahrt für Neubauten auf dem Bauplatz A und auf dem Grundstück 262/3 KG Liebenau ist über die Lortzinggasse zulässig.
Die Kfz-Zufahrt für Neubauten auf dem Bauplatz B und auf den Grundstücken .121, 257/1, 257/11, .182, 257/8, 257/13, 257/12, 257/6, .96, 257/2, 257/4, 257/5, .91, .95 KG Liebenau ist ausschließlich über die Liebenauer Tangente zulässig.
Für Zu- und Umbauten können die bestehenden Zufahrten genützt werden.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan zu errichten.
- (3) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren.
- (4) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 90 – 100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (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 Neubauten mit Büronutzung sind je DienstnehmerIn und BesucherInnen-Gruppe zwischen 0,13 – 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (7) Bei Verkaufsgeschäften und Gastronomie sind je 100 m² Verkaufsfläche je 0,39 – 0,75 PKW-Abstellplätze pro Personal und je 100 m² Verkaufsfläche je 1,6 – 5,0 PKW-Abstellplätze für KundInnen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (8) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätze.
- (9) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen (Sammelgaragen) sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässig.
- (10) Am Bauplatz A sind max. 12 oberirdische PKW-Abstellplätze (gemäß Eintragung im Plan) zulässig.
- (11) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (12) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

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

Pflanzungen, Bäume

- (2) Die im Planwerk dargestellten Grünstreifen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in 1. Ordnung und 2. Ordnung in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, gemäß ÖNORM L 1121, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Für Pflanzungen von Bäumen sind nur hitzeresistente Laubgehölze zulässig.

- (5) Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (6) Bei den Baumpflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen unzulässig.
- (7) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versiegeltem und teilversiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² herzustellen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m zu betragen. Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,50 m reduziert werden.
- (9) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) 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.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (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 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen.
- (15) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Geländeveränderungen

- (16) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (17) Im Nahbereich des bestehenden Geh- und Radwegs entlang der Liebenauer Tangente auf dem Bauplatz A und auf dem Grundstück 262/3 KG Liebenau sind angleichende Maßnahmen an das Niveau der Liebenauer Tangente zulässig.
Am Bauplatz A sind Geländeveränderungen zwischen dem L-förmigen Baukörper und den Punkthäusern im Ausmaß von max. 1,10 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke (Öffentliche Parkanlage, etc.) ist niveaugleich anzubinden. Für das Grundstück 262/3 KG Liebenau sind Geländeveränderungen im Westen und im Süden des Grundstücks im Ausmaß von max. 1,10 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke sowie zum Öffentlichen Gut ist niveaugleich anzubinden.

Sonstiges

- (18) 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.
Bei den Grundstücken 257/5, .91, 257/4, .95, .121, 257/1 KG Liebenau ist ein einmaliger Zubau außerhalb der Baugrenzlinien im Ausmaß von max. 50 m² zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) in die Fassade integriert 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) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen
- wenn dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles gebietet (z.B. Kindergarten u. dgl.).
 - bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten.
- Diese Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form zulässig.
- Kindergarten u. dgl.: bis max. 1,80 m.
 - Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,00 m, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Flächen vorgelagert ist.
- (5) Lärmschutzwände sind unzulässig, hiervon ausgenommen ist eine transparente Lärmschutzwand gemäß Eintragung im Plan.
- (6) Müllsammelstellen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (7) Pro 50 Wohneinheiten pro Bauplatz ist mind. 1 gemeinschaftlich genutzter Raum von mind. 45 m² Größe vorzusehen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 11.05.2023 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

