

VERORDNUNG

Entwurf – 2. Auflage

GZ: A14- 102238/2019/0072

05.39.0 Bebauungsplan

„Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse - Lazarettgasse – Idlhofgasse“

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt vom xx.xx.20.xx, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.39.0 Bebauungsplan „Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse - Lazarettgasse – Idlhofgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 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 Planungsgebiet gilt:
Geschlossene Bauweise
Für die Grundstücke Nr.: 600/1, 600/2, 601, 602, 603, 604:
Gekuppelte Bauweise
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² Nutzfläche zu betragen.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 10 Baufelder (Baufelder A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld-A“ umfasst die Grundstücke 632 und 633 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 740 m².
- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke 630 und 631 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.216 m².
- (4) Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke 628/1, 628/2 und 629 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.013 m².
- (5) Das „Baufeld D“ umfasst das Grundstück 623, 624, 627/1, 627/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.235 m².
- (6) Das „Baufeld E“ umfasst die Grundstücke 619/1, 619/2, 620, 621 und 622 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.187 m².

- (7) Das „Baufeld F“ umfasst das Grundstück 608 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von 426 m².
- (8) Das „Baufeld G“ umfasst das Grundstück 607 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.230 m².
- (9) Das „Baufeld H“ umfasst die Grundstücke 602, 603, 604 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 462 m².
- (10) Das Baufeld „I“ umfasst die Grundstücke 600/1, 600/2, 600/3 und 601 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.640 m².
- (11) Das „Baufeld J“ umfasst die Grundstücke 639/4, 640, 642/1, 642/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.381 m².
- (12) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (13) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|-----------|--------------------------|
| Baufeld A | max. Bebauungsgrad: 0,35 |
| Baufeld B | max. Bebauungsgrad: 0,35 |
| Baufeld C | max. Bebauungsgrad: 0,37 |
| Baufeld D | max. Bebauungsgrad: 0,40 |
| Baufeld E | max. Bebauungsgrad: 0,34 |
| Baufeld F | max. Bebauungsgrad: 0,57 |
| Baufeld G | max. Bebauungsgrad: 0,46 |
| Baufeld H | max. Bebauungsgrad: 0,45 |
| Baufeld I | max. Bebauungsgrad: 0,35 |
| Baufeld J | max. Bebauungsgrad: 0,50 |
- (14) 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.) für die Grundstücke Nr. 613, 614, 610 und 605 zulässig.
- (15) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) für Dachraumausbauten zulässig.
- (17) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.
- (18) Pro Bauplatz ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 40 m² 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 Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Erker über der Baufluchtlinie sind orientiert zu Vorgärten bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, 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) Bei Satteldächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe bis max. 2,5 m zulässig.
- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat in der Lazarettgasse mindestens 3,90 m zu betragen.
- (5) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mind. 0,8 m straßenseitig vom jeweils angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (6) Zulässigen Dachformen sind: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 41° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (7) Bei Flachdächern ist ein Penthouse-Geschoss zulässig, dieses muss straßenseitig mindestens 2,50 m und hofseitig mindestens 2 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (8) Entlang der Idlhofgasse sind innerhalb der festgelegten Gebäude und Gesamthöhen maximal 5 Geschosse mit einem Dachgeschoss (Satteldach) oder beidseitig zurückversetzten Penthouse-Geschoss zulässig.
- (9) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (10) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (11) 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.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Gesamttiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Bei Neuerrichtung von Balkonen an Altbeständen sind geringere Abstände zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Balkontiefe von 1,80 m.
- (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) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (8) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.
- (9) Für das straßenseitige Erdgeschoss gilt: Offene Durchgänge und Zufahrten von der Verkehrsfläche in den Hofbereich sind unzulässig.
- (10) Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- (2) Die Errichtung von PKW-Stellplätzen gemäß der Verpflichtung laut § 89 (4) Stmk. Baugesetz gilt ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m². Unter 1.200 m² Bauplatzgröße sind nur Tiefgaragen zulässig, welche bauplatzübergreifend erschlossen werden.
- (3) Für die Grundstücke Nr. 606/2 und 618 gilt: Die Errichtung einer Quartiersgarage im Ausmaß von max. 90 Stellplätzen mit zugehörigem Stiegenhaus- und Liftbauwerk ist zulässig.
- (4) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren und einzuhausen. Ausgenommen davon sind die Grundstücke 606/2 und 618.
- (5) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Bei Neuerrichtung von Gebäuden für Versammlungsstätten sind je Besucher 0,05 – 0,15 PKW-Abstellplätze und für Studentisches Wohnen sind je Bett 0,15 – 0,3 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) 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 Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind mindestens zu 80% innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.
- (11) 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.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

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

PKW-Abstellflächen

- (15) 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 und bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen eine Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen

- (16) 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

- (17) Mindestens 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche darf nicht unterbaut werden und ist als gewachsener Boden zu erhalten.

- (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.

§ 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 im Erdgeschoss an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m) zulässig.
- (3) Einfriedungen sind in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr