

VERORDNUNG

GZ.: A 14- 070647/2021/0014

05.43.0 Bebauungsplan

„Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “
V. Bez., KG: 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22. September 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.43.0 Bebauungsplan Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 45/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2022 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 (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene oder gekuppelte Bauweise
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00m² zu betragen.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 10 Baufelder festgelegt.
Die Baufelder A bis H bestehen aus einem oder mehreren Grundstücken und /oder haben eine teilweise bestehende Hofbebauung.
- (2) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 1522, 1523/2 und 1523/1 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1458 m².
- (3) Das Baufeld B umfasst die Grundstücke 1515/1, 1505/2 und 1512/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1224 m².
- (4) Das Baufeld C umfasst das Grundstück 1505/1, der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 506 m².
- (5) Das Baufeld D umfasst die Grundstücke 1506 und 1507 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 742 m².
- (6) Das Baufeld E umfasst das Grundstück 1484 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1328 m².

- (7) Das Baufeld F umfasst das Grundstück 1524 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 462 m².
- (8) Das Baufeld G umfasst die Grundstücke 1525 und 1526 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 429 m².
- (9) Das Baufeld H umfasst die Grundstücke 1528 und 1527 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 461 m².
- (10) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (11) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A	max. Bebauungsgrad: 0,42
Baufeld B	max. Bebauungsgrad: 0,42
Baufeld C	max. Bebauungsgrad: 0,49
Baufeld D	max. Bebauungsgrad: 0,47
Baufeld E	max. Bebauungsgrad: 0,60
Baufeld F	max. Bebauungsgrad: 0,49
Baufeld G	max. Bebauungsgrad: 0,51
Baufeld H	max. Bebauungsgrad: 0,52
- (12) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (13) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes nicht zulässig.
- (14) Für die Baufelder A, B, D, F, G & H ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde.
- (15) Innerhalb der Bauflichtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Bauflichtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschoß betragen.
- (4) Über die Bauflichtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

- (2) Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
- | | |
|--------------------|-------------------|
| Gebäudehöhe | Gesamthöhe |
| max. 16,50 m | max. 23,00 m |
- (3) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- (4) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (5) Bei Steildächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgauben hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (7) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Steildächern sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.
- (8) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 75 -85 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (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 überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 EG ZONE, SOCKELGESCHOSS

- (1) Die Geschosshöhe der Erdgeschoße hat bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 3,80 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – zulässig.
- (2) Für die im Plan – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoß ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Die Raumhöhe in diesem Bereich hat mindestens 4,00m zu betragen.
- (3) Im Falle eines Neubaus ist in dessen Eckbereichen in der Hermann-Bahr-Gasse zur Rankengasse und Lagergasse, im Erdgeschoß eine Wohnnutzung nicht zulässig. Die Raumhöhe in diesem Bereich hat mindestens 4,00m zu betragen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
Pflanzungen, Bäume
- (2) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m

bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) zu betragen.	mind. 3,00 m

- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (9) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur hitzeresistente Laubgehölze zulässig.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (12) 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 punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

Geländeveränderungen

- (13) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 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.

Sonstiges

- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Nutzungsänderungen in den Hoflagen sind nicht zulässig.

§ 11 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig. Die maximale Größe darf dabei, die dafür in Anspruch genommene Fassadenfläche von 2,5m² nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 06.Oktober 2022 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