

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14 - 070108/2021/0059

12.25.0 Bebauungsplan

„Andritzer Reichsstraße - Grazer Straße - Rohrbachergasse - Am Andritzbach“
XII. Bez., KG 63108 Andritz

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 06.07.2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.25.0 Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße – Am Andritzbach – Grazer Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 84./2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 108/2022 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

- (1) Es wird die offene Bebauung festgelegt.
- (2) Für Bauplatz C und D wird die gekuppelte Bebauung festgelegt.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (4) Entlang der Andritzer Reichsstraße ist eine Wohnnutzung in der Erdgeschoßzone ausgeschlossen.
- (5) Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen, angepasst an die Fassadengestaltung, als geschlossene Räume ausgeführt zulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder (Baufeld A, B, C und D) festgelegt. Die Baufelder bestehen zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes aus zwei oder mehreren Grundstücken.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke .110/3 sowie 689/3, jeweils KG 63108 Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.314 m².

- (3) Das „Baufeld B“ umfasst das Grundstück 691/1 (vormals .832, .688, 691/1 sowie 691/5), jeweils KG 63108 Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 2.663 m².
- (4) Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke .161, 691/2 sowie 693/1, jeweils KG 63108 Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.395 m².
- (5) Das „Baufeld D“ umfasst die Grundstücke .340 sowie 693/2 jeweils KG 63108 Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 786 m².
- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
 Baufeld A: max. Bebauungsgrad: 0,45
 Baufeld B: max. Bebauungsgrad: 0,55
 Baufeld C: max. Bebauungsgrad: 0,54
 Baufeld D: max. Bebauungsgrad: 0,55
- (8) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig und beträgt:
 Baufeld A: maximal 1,33
 Baufeld B: maximal 1,55
 Baufeld C: maximal 1,44
 Baufeld D: maximal 1,35
- (9) Für das Grundstück .110/1 KG 63108 Andritz ist eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen von Dachraumausbauten zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Die Tiefgaragenein- und ausfahrt ist für die Baufelder B, C und D im Plan verortet.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (5) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, 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, bei nicht vorhandenem Gehsteig gilt das angrenzende Straßenniveau. Für straßenabgewandte Gebäude gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Gelände.
- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (3) Für die Baufelder A, B, C und D sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.
- (4) Für das Grundstück .110/1 KG 63108 Andritz sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- (5) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (7) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (8) Für die Bebauung entlang der Andritzer Reichsstraße wird, mit Ausnahme des Grundstücks 110/1 KG 63108 Andritz, eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Bei Satteldächern sind Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) 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.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Gebäudefront des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Bei Neubauten, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist:
 - für die Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 60-70 m² Wohnnutzfläche herzustellen.

- für die Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,09 und 0,25 Pkw-Stellplätze herzustellen.
- für Handelsbetriebe und Gastronomie sind je 100 m² Verkaufsfläche je 1,6-5,0 Stellplätze für Kund:innen herzustellen.

Diese Werte sind jeweils die Unter- bzw. Obergrenze.

- (3) 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.
- (4) Bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Bei Bauplätzen mit schützenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Bei Neubauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Bei Neubauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Mindestens 50% der Fahrradabstellplätze sind oberirdisch zu situieren.
- (10) Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu verorten.
- (11) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Bauplatzfläche.
- (4) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (5) Mindestens 30% der unverbauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden.

Pflanzungen, Bäume

- (6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3x verschult) mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) 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. 4,5m reduziert werden.

- (8) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren/Verdichtung zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (10) Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind unzulässig.
- (11) Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und unterbauten Freibereichen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (13) Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen

- (14) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig.
- (15) Im Übergang zum öffentlichen Gut und im Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist mindestens über 1,00 m Breite mit dem ursprünglichen gewachsenen Gelände niveaugleich, anzubinden.
- (16) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (17) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen zulässig.
- (2) Einfriedungen sind mit Ausnahme des Baufeldes B ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Für das Baufeld B sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung ist die Einfriedung von Kinderbetreuungseinrichtungen oder gesetzlich notwendigen Kinderspielplätzen. In diesem Fall sind Einfriedungen abgerückt von den gewerblichen Erdgeschoßzonen und deren Erschließungsflächen, ausschließlich in nicht blickdichter Form mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

- (4) Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen, das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 20.07.2023 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)