

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14 – 181612/2022/0015

07.32.0 Bebauungsplan

„Puntigamer Straße - Kadettengasse“
VII.Bez., KG Liebenau

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25.04.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.32.0 Bebauungsplan „Puntigamer Straße - Kadettengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. 153/8, 153/9, .47/1, 153/1, .46, 154/2, KG Liebenau ist ausschließlich eine gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Grundstück Nr. 153/5 ist ausschließlich eine gekuppelte und geschlossene Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die offene 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.
- (7) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder (Baufeld A, B, C, und D) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst das Grundstück 153/9, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 957 m².
- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke Nr. 153/5 und 153/8, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 1.682 m².
- (4) Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke .47/1, .47/2 und 153/1, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 1.087 m².
- (5) Das „Baufeld D“ umfasst die Grundstücke Nr. .46 und 154/2, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 1.134 m².
- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Bebauungsgrad: höchstens 0,4
- (8) Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Kellerabgänge, deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Über die Baufluchtlinie hervortretende Gebäude- (z.B. Balkone, Erker, Loggien etc.) oder Fassadenteile sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzl原因en auskragen.
- (5) Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.
- (6) Unter Einhaltung der Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Baufeldern A, B und C zulässig.
- (7) Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl festgelegt.

Geschoßanzahl:	Taufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Flachdachausführung:
1 G	max. 4,50 m	max. 4,50 m
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m	max. 10,50 m
4 G	max. 13,50 m	max. 13,50 m

Entlang der Puntigamer Straße wird eine Geschossanzahl von mindestens 3G festgelegt.

Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.

Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (2) Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
- (3) Dachflächen über dem obersten Geschoss dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mindestens 2,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (5) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,60 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (3) 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.
- (4) Bei Neubauten sowie Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) Bei Neubauten sowie Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien zu errichten. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder 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) Bei einer ausschließlichen Wohnnutzung sind max. 2 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung zulässig. Bei einer gewerblichen Nutzung sind max. 6 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (10) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung wird mit 40% begrenzt.
- (3) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Pro 250 m² unbebauter Fläche ist ein mittel- oder 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.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² 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.
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

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

 zu betragen.

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (9) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.
- (13) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,80 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.

Geländeveränderungen

- (14) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus 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

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

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (6) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 09.05.2024 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