

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-081191/2019/0020

06.28.0 Bebauungsplan

„Klosterwiesgasse – Grazbachgasse - Jakoministraße“

IV. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21. März 2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.28.0 Bebauungsplan „Klosterwiesgasse – Grazbachgasse - Jakoministraße“ 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 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) 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) Geschlossene Bebauung
Gekuppelte Bebauung
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (1) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (3) und Flugdächern und Nebengebäude gemäß § 4 (3) Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge gemäß § 4 (2) festgelegt.
- (2) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl意思, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Ordnung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

- (3) Der Grad der Bodenversiegelung außerhalb der durch Baugrenz- und Baufluchtlinien zur Bebauung bestimmten Flächen wird mit maximal 0,20 festgelegt.
- (4) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.
- (5) Für das Gst.Nr. 240/1 gilt: Die Umspannstelle kann von der Berechnung des Versiegelungsgrades und der Bebauungsgrades ausgenommen werden.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Pro Bauplatz ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 40 m² zulässig.
- (4) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe bzw. Attikahöhe bei Hofgebäuden) eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf das jeweilige straßenseitige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind entlang der Straßen ausschließlich mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- (5) Bei den hofseitigen, fingerartigen Anbauten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen, technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte sowie Terrassen bis zu 1/3 der Flachdachfläche.
- (7) Gilt für die Klosterwiesgasse: Eine hofseitige Aufklappung der Dachfläche bis max. 3 m über die straßenseitige Gebäudehöhe ist zulässig. Für die Aufklappung sind alle Dachneigungen zulässig.
- (8) Gilt für die Grazbachgasse: Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mind. 0,8 m straßenseitig vom jeweils angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (9) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (10) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Balkone sind als überwiegend auskragende Konstruktion auszuführen.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (6) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.
- (7) Für das straßenseitige Erdgeschoß gilt: Offene Durchgänge und Zufahrten von der Verkehrsfläche in den Hofbereich sind unzulässig.
- (8) Für Gebäude entlang der Straßen gilt: Für die Dachdeckung sind Dachziegel bzw. ziegelfarbene Eindeckungen zu verwenden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen und innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung zulässig.
- (2) Offene PKW-Abstellplätze sind nicht zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude bzw. innerhalb der Baugrenzlinien zu integrieren.
- (4) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (5) Bei Neu- und Zubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude bzw. innerhalb der Baugrenzlinien zu integrieren.
- (6) 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 zu begrünen.
- (2) Je 250 m² Freifläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestandsbäume können in die Berechnung inkludiert werden.
- (3) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m
- (6) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (7) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

(8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

Die Instandhaltung der Kapelle auf Grundstück Nr. 255, KG Jakomini ist zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 04. April 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