

A 14-K-807/2003-19

Graz, am 30.09.2004

Wi/Wi

03.09 Bebauungsplan
**„Elisabethstraße/Brandhofgasse/
Zinzendorfsgasse/Brunngasse“**
III. Bez., KG Geidorf

Beschluß

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.10.2004, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.09 Bebauungsplan „Elisabethstraße/Brandhofgasse/Zinzendorfsgasse/Brunngasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 und § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993, in der Fassung LGBl. Nr. 61/2003, wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
- (2) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3

Verkehrsmäßige Erschließung

- (1) Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G – Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt.
- (2) Am Bauplatz ist zwischen der Brunngasse und der Elisabethstraße eine Fußwegeverbindung, welche öffentlich benutzt werden kann, herzustellen. Eine zeitliche Beschränkung der Benützung aus begründeten betrieblichen Bedingungen ist jedoch zulässig

§ 4 Bebauungsweise

Geschlossene bzw. gekuppelte Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlilien.

§ 5 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit mindestens 0,3 und höchstens 2,5 der Nettobauplatzflächen ausgewiesen. Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte von 2,5 ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlilien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 6 Bauflucht- und Baugrenzlilien, Unterirdische Leitungen

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlilien für Hauptgebäude festgelegt. Unabhängig davon gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.
- (2) Die Baugrenzlilien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, unterirdische Räume, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifthauszubauten, Balkone und dergleichen.
- (3) Bei Bauführungen im Bereich der im Plan eingetragenen Kanalachse ist das Einverständnis mit dem Kanalbauamt herzustellen; daraus eventuell resultierende, projektbezogene Bebauungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen.

§ 7 Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet“ bzw. im einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) - ausgenommen Einkaufszentren“ möglichen Nutzungen zulässig.

§ 8 Gebäudehöhen, Dachgestaltung

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (TH=Traufenhöhe), die maximal zulässigen Gesamthöhen (FH=Firsthöhe) und teilweise die Dachformen festgelegt.
- (2) Von diesen Höhenfestlegungen ausgenommen sind punktuelle Überhöhungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Kamine, Lüftungsrohre, u. dgl.

- (3) Als Höhenbezug gelten das jeweilige Gehsteigniveau bzw. die festgelegten Höhenbezugspunkte im Plan.
- (4) Als Dachneigung ist maximal 40 Grad zulässig.
- (5) Großflächige Flachdächer sind zu begrünen.

§ 9 PKW-Abstellplätze

- (1) Auf den Bauplätzen sind bei Neubauten jeweils Tiefgaragen anzuordnen oder die Pkw-Abstellplätze in die Hauptgebäude zu integrieren.
- (2) Offene Stellplätze oder Stellplätze mit Flugdächern sind nicht zulässig.

§ 10 Freiflächen, Grüngestaltungen (gemäß §8 Stmk BauG 1995)

- (1) Die Freiflächen und Baumpflanzungen sind gemäß dem Planwerk anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig.
- (2) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen von mindestens 20/25 laut Baumschulnorm durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (3) Freiliegende Tiefgaragen sind mit mindestens 70 cm Erdüberdeckung auszuführen (ausgenommen Wege).
- (4) Im Zuge der Baubewilligungsverfahren auf dem Hauptbauplatz sind Außenanlagengestaltungspläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

§ 11

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sowie bei bestehenden, bewilligten Geschossen, die nicht in der maximal zulässigen Gebäudehöhe Deckung finden, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten (ausgenommen Stiegen- und Lifthäuser).

§ 12

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)