

A 14–K-909/2006-13

Graz, am 4.12.2006

Dok: Bpl\04.10.0\VO-Beschluss

DI Artés

04.10.0 Bebauungsplan

**„Annenstraße – St. Georgengasse -
Orpheumgasse – Volksgartenstraße“**

4.Bez., KG Lend

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.12.2006, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.10.0 Bebauungsplan „Annenstraße – St. Georgengasse - Orpheumgasse – Volksgartenstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl.Nr. 13/2005, in Verbindung mit § 8 und § 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 61/2003 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) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2 PLANUNGSGEBIET

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke der KG Lend im Ausmaß von ca. 10.400 m².

§ 3 BEBAUUNGSWEISE

- (1) Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die geschlossene Bebauungsweise zulässig, die gekuppelte Bebauungsweise im Nahebereich des Mühlgangs entsprechend der Baugrenzlinien (Orpheumgasse).
- (2) Nebengebäude sind nicht zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Der Bebauungsgrad im Planungsgebiet entspricht dem Ausmaß der durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en umschriebenen Fläche.
- (2) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Lifte, Stiegenhäuser, Balkone und Wintergärten Vordächer und dergleichen im untergeordneten Ausmaß.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind Höhenzonen festgelegt. Dabei gelten folgende maximale Höhen:

Zone	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
Süd - West	max. 19,50 m	max. 24,50m
Nord – Ost bis Gst.Nr.:526/2, 525; Orpheumgasse 7	max. 15,50m	max. 22,00 m
Nord – Ost ab Gst.Nr.:530; Orpheumgasse 9	max. 15,50m	max. 19,50m

- (2) Die Gesamthöhe ist straßenseitig erst nach einem Rücksprung von mind. 3,00 m anwendbar.
- (3) Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die jeweilige Gehsteigoberkante.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer bis zu einer Neigung von 10° sind zumindest extensiv zu begrünen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen-, Lifthäuser und dgl.
- (6) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0 bis 45° zulässig.
- (7) Die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude hat parallel zu den jeweiligen Straßenzügen zu erfolgen (maximale Abweichung 5°).

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Im Deckplan 1 ist dieser Bereich gemäß der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 zur Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Sicherung der Wohnfunktion sowie vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen Teil des geschlossenen Siedlungsbereiches.

Somit sind straßenbegleitende, geschlossene Hauptgebäude mit dem längerfristigen Ziel der Hofentkernung und Begrünung unter Auslagerung gebietsfremder Nutzungen möglich.

§ 8 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig. Zubauten sind unzulässig.
- (2) Für die Liegenschaft 537/3 ist im Falle der teilweisen oder gänzlichen Entfernung der Hofbebauung eine max. volumensgleiche Bebauung bis zu max. 3,00 m über die Baugrenzlinie hinausragend innerhalb der maximalen Gebäudehöhe möglich.“

§ 9 VERKEHRSANLAGEN

Eine Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen gemäß ,§14 Stmk. Baugesetz 1995 im Ausmaß von ca. 12 m² ist erforderlich und wird im Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

§ 10 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die KFZ-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragen herzustellen. Alternativ ist eine zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie gelegene und in die Hauptgebäude integrierte, schalltechnisch vertretbare Lösung für die KFZ-Abstellplätze möglich.
- (2) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (3) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.

§ 11 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk innerhalb der Baugrenzlinien gelegenen Flächen (Innenhof) sind als Grünflächen mit Baumpflanzungen fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten (ausgenommen rechtmäßige Bestandsbauten).
- (2) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen.

- (3) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² vorzusehen.
- (4) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70 cm Höhe, im Bereich von geplanten, großkronigen Bäumen von mindestens 150 cm Höhe, niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände auszuführen.
- (5) Etwaige freistehende Feuermauern sind bis zum Zeitpunkt der baulichen Schließung oder Entfernung mittels Kletterpflanzen zu begrünen.
- (6) Im Bauverfahren ist ein detaillierter Außenanlagenplan vorzulegen.

§12 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig.
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.

§ 13 INKRAFTTRETEN

- (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)