

A 14–K-956/2007-9

Graz, am 08.11. 2007

Dok: 107\03.15.0\auflage\02\_VO\_auf1

DI Benedikt

### **03.15.0 Bebauungsplan**

**Muchargasse – Grabenstraße –**

**Wickenburggasse**

III.Bez., KG Geidorf

### **Auflage des Entwurfs**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.15.0 Bebauungsplan Muchargasse – Grabenstraße - Wickenburggasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 47/2007, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 78/2003 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

- (1) Es ist/sind folgende Bauweise(n) zulässig:  
Geschlossene und gekuppelte Bauweise.
- (2) Die gekuppelte Bauweise ist ausschließlich in den Endgliedern der vorgefundenen Blockrandbebauung zulässig; dh. auf Grst. 11 zu Grst. 22/3; auf Grst 26 zu Grst 24/1; auf Grst. 9/2 zu Grst. 35.
- (3) Nebengebäude sind nicht zulässig.

### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Der Bebauungsgrad im Planungsgebiet entspricht dem Ausmaß der durch die Bauflucht- und Baugrenzl意思inen 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, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) und der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) zulässig.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, GEBÄUDEABSTÄNDE**

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (2) Innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen) ist eine Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände (Gebäude- und Grenzabstände) zulässig.
- (3) Im Bereich des Endgliedes auf Grst. 11 ist zur Grundgrenze des Grst. 13 eine Unterschreitung des baugesetzlichen Grenzabstandes unzulässig.
- (4) Zubauten zu bestehenden Gebäuden außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien sind nicht zulässig.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.
- (2) Die im Planwerk angegebenen Gebäudehöhen und Gesamthöhen stellen sowohl die Mindest- als auch die Maximalhöhen dar; dh bei Veränderung des Bestandes sind die angegebenen Höhen einzuhalten.
- (3) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen verfügen zur Anpassung an die im Bestand zu erhaltenden Höhen (Traufe u. First) über eine Toleranz von  $\pm 0,5\text{m}$ .
- (4) Im Bereich der Ecke Wickenburggasse – Grabenstraße wird die festgelegte Gebäudehöhe durch die Verbindung der beiden eingetragenen Höhenpunkte im Präzisionsnivellement (Traufhöhen im Bestand Grst. 47 bzw Grst. 2) entlang des Verlaufs der Baufluchtlinie definiert.
- (5) Höhenbezugspunkt ist das jeweils angrenzende Gehsteigniveau.
- (6) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (7) Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach. Walmdächer sind ausschließlich in den Eckbereichen zulässig.
- (8) Die Hauptfirstrichtungen haben annähernd parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen bzw. zur festgelegten Baufluchtlinie zu verlaufen.
- (9) Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35 bis 45 zulässig.
- (10) Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen.  
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer

Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

- (11) Aufbauten im Bereich der Dachgeschosse über der max. traufenseitigen Gebäudehöhe sind ausschließlich hofseitig zulässig und müssen innerhalb eines Profils von 45° liegen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge sowie straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie vortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone sind frei auskragend auszubilden und müssen einen der Auskragung (in m) entsprechenden Abstand zur seitlichen Nachbargrenze einhalten.
- (4) Balkone oberhalb der Trauflinie sind nicht zulässig.
- (5) Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.
- (6) Satteldächer sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten in Ziegel auszuführen.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die KFZ-Abstellplätze sind ausschließlich in Form von Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Ab der Errichtung von 4 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen bzw. ist der Nachweis über entsprechende wohnungszugeordneten Abstellplätze zu erbringen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (4) Die Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind innen schallabsorbierend auszukleiden.
- (5) Bauplatz-übergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (2) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (3) Der Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen wird mit 40% begrenzt.
- (4) Ab einer Hofparzellengröße von 150m<sup>2</sup> ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Pro 250m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (6) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern.
- (8) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 5,0 m.
- (9) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.
- (10) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 100cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (11) Mindestens 30% der außerhalb von Baugrenzl原因en gelegenen Bauplatzfläche sind als gewachsener Boden zu erhalten und daher von unterirdischen Gebäuden (Tiefgaragen u.dgl.) freizuhalten.
- (12) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Anschluss an den Bestand zulässig.
- (13) Böschungsmauern sind unzulässig.
- (14) Schallschutzwände sind unzulässig.
- (15) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, welcher zumindest folgende Angaben enthält:
  - Versiegelungsgrad (Erschließung, Art der Oberflächenbefestigung)
  - Bereiche unterirdischer Einbauten
  - vorhandener Baum- und anderer Vegetationsbestand
  - künftiger Baum- und anderer Vegetationsbestand
  - Technischer Bericht zu den geplanten Maßnahmen, inkludierend eine Begründung im Falle einer geplanten Baumrodung.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder ähnlicher großflächiger Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone (max. Oberkante 4,50m) angebracht werden.
- (3) Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von Einzelbuchstaben und ausschließlich zur Standortbewerbung zulässig.
- (4) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (5) Anordnung und Ausführung der Tiefgaragen-Lüftungsanlage hat derart zu erfolgen, dass der Schallpegel bei den nächstgelegenen Wohnnachbarn nicht hörbar ist.
- (6) Zu- und Abluft sind über Dach des Hauptgebäudes zu führen.
- (7) Zwischen Zu- und Abluft ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um Kurzschlüsse zu vermeiden.
- (8) Die Situierung der Zu- und Abluft hat derart zu erfolgen, dass keine Belästigungen der Freibereiche, Balkone u. dgl. entstehen.

## **§ 10 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.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)