

A 14–K-988/2007

Graz, am 01.03.2009

Dok:\03\_16\_0\_VO.doc

Inn

### **03.16.0 Bebauungsplan**

**Elisabethstraße – Beethovenstraße –**

**Leechgasse - Merangasse**

III.Bez., KG Geidorf

### **Beschluss**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom ....., mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.16.0 Bebauungsplan Elisabethstraße – Beethovenstraße – Leechgasse - Merangasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 89/2008, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. 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) Geschlossene Bauweise
- (2) Auf dem Grundstück 2548/1 gekuppelte Bauweise.

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

- (1) Das maximale Ausmaß der bebauten Fläche wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (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, Geschossanzahl etc.) zulässig.
- (3) Bei den Objekten Beethovenstraße 9a, Merangasse 4, Elisabethstraße 31/33 und Elisabethstraße 37 ist eine Erhöhung der Bebauungsdichte nur nach dem Abbruch der im Hofbereich bestehenden Gebäude (im Planwerk mit „Abbruch“ bezeichnet) zulässig.

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

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Nebengebäude dürfen nicht errichtet werden.
- (2) Die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien gelten nicht für Balkone, Vordächer, unbewegliche Sonnenschutzeinrichtungen, Erker und dergleichen bis zu einer Tiefe von jeweils 2,5 m, sowie für Kellerabgänge und deren Einhausungen. Die Straßenfluchtlinie darf jedoch keinesfalls überragt werden.
- (3) Im Bereich des Endgliedes auf den Grundstücken 2548/1 und 2548/2 ist zur Grenze des Grundstückes 2551 eine Unterschreitung des baugesetzlichen Grenzabstandes im Rahmen der Baugrenzlinien zulässig.

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

- (1) Im Planwerk ist die jeweils einzuhaltende bzw. die minimale und maximale zulässige Geschossanzahl eingetragen.
- (2) Beim Ersatz eines Bestandsgebäudes durch einen Neubau sind die Geschosshöhen des Bestandsgebäudes wieder herzustellen.
- (3) Die im Planwerk angegebenen Gebäudehöhen und Gesamthöhen stellen, sofern nicht eine untere und eine obere Grenze angegeben ist, sowohl die Mindest- als auch die Maximalhöhen dar; d.h. bei Veränderung des Bestandes sind die angegebenen Höhen mit einer Toleranz von + 0,5m einzuhalten.
- (4) Höhenbezugspunkt ist das jeweils angrenzende Gehsteigniveau.
- (5) Für Stiegen- und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Es sind – außer in den Fällen des (7) - ausschließlich Satteldächer zulässig; die Dachneigung muss zwischen 30 und 40 Grad liegen. Die Kniestockhöhe darf maximal 1,0 m betragen.
- (7) Auf den Grundstücken 2547, 2548/1 und 2548/2 sind ausschließlich Flachdächer, auf dem Grundstück 2556 Sattel- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, ausgenommen Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.) bis zu einem Ausmaß von insgesamt höchstens 20% der Dachfläche.

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

- (1) Die Fassadenflächen sind aus Verputz oder in ihrem Erscheinungsbild ähnlichen Werkstoffen herzustellen.
- (2) An hofseitigen Fassaden sind Balkone zulässig, wenn sie als frei auskragende Konstruktion errichtet werden und der seitliche Abstand zu den Nachbargrundgrenzen mindestens der Tiefe des Balkons entspricht. Balkone oberhalb der Trauflinie sind unzulässig.
- (3) Für Satteldächer gilt: Straßenseitig sind Baumassen über der Dachebene, insbesondere Gaupen, sowie in das Dachvolumen eingeschnittene Loggien und dgl. unzulässig.

Hofseitig sind Gaupen bis 1,5 m Breite sowie in das Dachvolumen eingeschnittene Loggien und dgl. zulässig, wenn sie von Traufe, First und Ortgang jeweils mindestens 2,0 m Abstand einhalten und die Summe ihrer Längen weniger als die halbe Gebäudelänge beträgt.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE**

- (1) KFZ-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen herzustellen. Oberirdische Stellplätze sind unzulässig.
- (2) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen. Die Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind innen schallabsorbierend auszukleiden.
- (3) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Die Herstellung von befestigten Flächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung sowie zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (2) Nördlich des Objektes Beethovenstraße 9 ist auf den Grundstücken 2549 und 2548/1 die Herstellung einer befestigten Fläche (im Planwerk mit „Platz“ bezeichnet) im Ausmaß von höchstens 600 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (4) Mindestens 30% der unbebauten Bauplatzfläche dürfen nicht unterbaut werden und sind als Grünfläche über gewachsenem Boden auszubilden; die Grundstücke 2549 und 2548/1 (befestigte Platzfläche) sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (5) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (6) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen. Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

- (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 halbhohle 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) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Anschluss an den Bestand zulässig. Böschungsmauern sind unzulässig.
- (11) Schallschutzwände und blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.
- (12) 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

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder ähnlicher großflächiger Werbeanlagen ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen auf Gebäuden sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone (max. Oberkante 5,0 m) angebracht werden. Es ist ausschließlich Standortbewerbung in Form von Einzelbuchstaben zulässig.
- (3) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form und bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (4) Freistehende Antennen- und Funkanlagentragmasten sind unzulässig. Antennen- und Funkanlagentragmasten auf Gebäuden sind einschließlich der daran befestigten Sendeanlagen zu verkleiden.

## **§ 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)