

A 14–020101/2008-47

Graz, am 05.02.2010

Dok: 06.18.0-Beschl

Bearbeiter: DI Mayer

06.18.0 Bebauungsplan

„Jakob-Redtenbacher-Gasse – Schießstattgasse - Schönaugasse“

VI.Bez., KGJakomini

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.18.0 Bebauungsplan Jakob-Redtenbacher-Gasse – Schießstattgasse - Schönaugasse 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.F. LGBl. 78/2003 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

- (1) Es ist/sind folgende Bauweise(n) zulässig:
Geschlossenen, gekuppelte Bauweise.
- (2) Die gekuppelte Bauweise ist ausschließlich in den Endgliedern der Blockrandbebauung zulässig.
- (3) Nebengebäude sind nicht zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) 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, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, GEBÄUDEABSTÄNDE

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Lifte und für Lifte erforderliche Konstruktionen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer, Müllsammelstellen und dergleichen.
- (2) Hofseitige Balkone und Vordächer samt Stützkonstruktionen dürfen die Baugrenzlinie maximal um 2,0 m überragen.
- (3) Zubauten zu bestehenden Gebäuden außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien sind nicht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung werden die traufenseitigen Gebäudehöhen für Hauptgebäude entsprechend den Bestandshöhen festgelegt.
- (2) Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung werden die Gesamthöhen der Gebäude (Firsthöhen) entsprechend dem Bestand festgelegt.
- (3) Im Bereich der Endglieder der Blockrandbebauung in der Jakob-Redtenbacher-Gasse und der Schönaugasse werden maximale Gebäudehöhen und maximale Gesamthöhen der Gebäude für die Neubebauung festgelegt.
- (4) Höhenbezugspunkt ist das jeweils angrenzenden Gehsteigniveau. Für die Endglieder der Blockrandbebauung gelten folgende Höhenbezugspunkte im Präzissionsnivellment:
Jakob-Redtenbacher-Gasse: 349,80
Schönaugasse: 350,00
- (5) Für Stiegen- und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.
- (7) Die Hauptfirstrichtungen haben annähernd parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen bzw. zur festgelegten Baufluchtlinie zu verlaufen.
- (8) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (z.B. Dächer über Stiegen- und Lifthäusern).
- (9) Kühlgeräte, Ventilatoren o.ä. Gerätschaften dürfen nicht auf der Satteldachfläche positioniert werden, sondern müssen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Auf Flächdächern sind diese nach Möglichkeit örtlich zusammenzufassen und architektonisch zu gestalten.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Im Bereich des Endgliedes der Blockrandbebauung in der Jakob-Redtenbacher-Gasse ist ein terrassenartiges Abtreppen des Gebäudes erst ab dem 4. Geschoss zulässig.
- (2) Straßenseitige Laubengänge, sowie straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Über die Straßenfluchtlinie vortretende Erker sind nicht zulässig.
- (4) Hofseitige Balkone sind frei auskragend auszubilden und müssen einen, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand (in Metern) zur seitlichen Nachbargrenze einhalten. Bei hofseitigen Balkonen und Vordächern über der Baugrenzlinie ist dieser Mindestabstand um einen Meter zu erhöhen.
- (5) Balkone im Traufenbereich und darüber sind nicht zulässig.
- (6) Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.
- (7) Satteldächer sind in Ziegel auszuführen.
- (8) Bei Satteldächern sind sowohl Gaupen bis 1,5 m Breite als auch Dachflächenfenster 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.
- (9) Hofseitig sind unter den Voraussetzungen des Abs. 8 darüber hinaus auch in das Dachvolumen eingeschnittene Terrassen zulässig. Die Terrasseneinschnitte in der Dachfläche sind dabei so auszubilden, dass die Oberkante der Brüstung durch die Dachfläche begrenzt wird.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die KFZ-Abstellplätze sind ausschließlich in 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. Die Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind innen schallabsorbierend auszukleiden.
- (4) Die Abfahrt in die Tiefgarage hat unverzüglich zu erfolgen (Fahrstrecke außerhalb einer geschlossenen Rampe – bei schallabsorbierender Deckenausführung – maximal eine Fahrzeuglänge).
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten sind wie folgt vorzusehen:
 - 1 Fahrradabstellplatz pro 50 m² Bruttogeschosßfläche Wohnnutzung.
 - 1 Fahrradabstellplatz pro 300 m² Bruttogeschosßfläche Wohnnutzung für Besucher.
 - 1 Fahrradabstellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche.Dies gilt sinngemäß auch bei Aus- und Umbauten und Nutzungsänderungen für neu hinzukommenden Wohnnutzungen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung, zur Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt und von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (3) Der Versiegelungsgrad unbebauter Flächen wird mit 40% begrenzt. Dabei gelten unterbaute Grünflächen als unversiegelt, wenn die darüber befindliche Erdschüttung eine Höhe von mindestens 100cm aufweist. Befestigte Freiflächen mit gut sickerfähigen Belägen (z.B. Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen, Rasengittersteine und dgl.) gelten zu 50% als versiegelt.
- (4) Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei der Anteil großkroniger Bäume mindestens 25% betragen muss. Ist die Pflanzung auf gewachsenem Boden nicht möglich sind die Bäume auf der Tiefgarage zu pflanzen.
- (5) Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 150m² ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität gemäß ÖNORM, als Solitär Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe 3-fach verschult, mit Ballen durchzuführen.
- (7) Für großkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m² (Mindestbreite 2,0 m) vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 6,0 m.
- (8) Bei Pflanzung großkroniger Bäume auf Tiefgaragen ist die Schichtdicke der Vegetationstragschicht zumindest punktuell (3m x 3m) auf 150 cm zu erhöhen.
- (9) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m² (Mindestbreite 1,80 m) vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

- (11) 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.
- (12) Einhausungen von Tiefgaragenrampen sind, sofern diese nicht in Gebäude integriert sind, mittels Rankgewächsen zu begrünen. Das Dach ist dabei zumindest extensiv zu begrünen.
- (13) Mindestens 30% der außerhalb von Baugrenzlinien gelegenen Bauplatzfläche sind als gewachsener Boden zu erhalten und daher von unterirdischen Gebäuden (Tiefgaragen u. dgl.) freizuhalten.
- (14) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind zur Adaption des Hofniveaus im Anschluss an den Bestand zulässig.
- (15) Böschungsmauern sind unzulässig.
- (16) Schallschutzwände sind unzulässig.
- (17) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

§ 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 (maximale Oberkante 4,50 m) angebracht werden.
- (3) Werbeanlagen als Fassadenaufschriften sind ausschließlich zur Standortbewerbung, in Form von Einzelbuchstaben zulässig.
- (4) Großformatige Leuchtkästen sind unzulässig
- (5) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (6) Antennen- und Funkanlagentragmasten dürfen nicht in freistehender Form, sondern ausschließlich auf Gebäuden errichtet werden.
- (7) Zu- und Abluft sind über Dach des Hauptgebäudes zu führen.

§ 10 BESTANDSGEBÄUDE

- (1) Im Bereich Schönaugasse 47, Adolf-Kolping-Gasse 16 wird ein weiteres Verdichten und Anheben der bestehenden Gebäudehöhe auf Niveau der nördlich anschließenden Bebauung ermöglicht.
- (2) Voraussetzung für diese Verdichtung ist die Verringerung der bebauten Fläche und des Versiegelungsgrades. Der Teilabbruch bzw. Neubau des Hauses Adolf-Kolping-Gasse 16 und der Abbruch des eingeschossigen Hofeinbaues auf Grundstück Nr. 480 (städtebauliche Zielsetzung „Entkernung“) sind dafür Voraussetzung.

§ 11 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)