

GZ: A 14–19650/2010-65

### **03.01.0 Bebauungsplan**

#### **Lange Gasse - Körösisstraße**

III. Bez., KG Geidorf

#### **Beschluss**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.4.2011 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.01.0 Bebauungsplan Lange Gasse - Körösisstraße beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, 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**

Es sind folgende Bauweisen zulässig:

In der Blockrandbebauung: Geschlossene Bauweise

In der Hofzone: Offene und gekuppelte Bauweise

### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

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, Baugrenzen, Gebäudehöhen etc.) in Verbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung und Neuordnung des Hofbereiches) zulässig.

### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

Die Baugrenzen gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Lifthauszubauten und dergleichen.

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

- (1) Höhenbezugspunkt ist das jeweils angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gleichzeitig die maximal zulässigen Gesamthöhen für Gebäude.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen und Gesamthöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8cm vorzusehen.

Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser und dgl.

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

- (1) Straßenseitig sind Laubengänge und Balkone nicht zulässig. Loggien sind straßenseitig nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie vortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Balkone müssen einen, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrenze einhalten.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Die Mindeststellplatzanzahl bemisst sich nach § 71 (3) Stmk BauG. Bis 10 Abstellplätze entfällt die Verpflichtung der Errichtung.
- (3) Pro Wohneinheit sind mind. 1,1 höchstens 1,2 PKW-Abstellplätze anzuordnen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.
- (5) Bauplatz-übergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Pro 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche Wohnnutzung ist ein überdachter, witterungsgeschützter und in kurzer Entfernung zu den Wohnungen angelegter Fahrradabstellplatz auszuführen.
- (7) Pro 300 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche Wohnnutzung ist ein überdachter und witterungsgeschützter Fahrradabstellplatz für Besucher auszuführen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die im Planwerk dargestellten Vorgärten, 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 150m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche 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 6,0 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 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (11) Mindestens 30% der unbebauten 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) Nebengebäude sind nicht zulässig.
- (2) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.
- (3) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

**§ 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.

**Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauten und Änderungsabsichten an Bestandsgebäuden, aufgrund der Lage in der Schutzzone, ein Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission erforderlich ist.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)