

A 14-K-855/2004-60

Graz, am 30.11.2004

Dok: 02.07\ Verordnung

**02.07 Bebauungsplan
„Maiffredygasse – Leonhardstraße
- Lessingstraße - Alberstraße“**

II. Bez., KG St. Leonhard

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13.12.2004, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.07 Bebauungsplan „Maiffredygasse – Leonhardstraße – Lessingstraße – Alberstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 in der Fassung 33/2002 wird verordnet:

§ 1

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

Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen. Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3 PLANUNGSGEBIET

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 19.140 m².

§ 4 VERKEHRSANLAGEN

Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G – Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

Geschlossene bzw. gekuppelte Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien.

§ 6 BEBAUUNGSDICHTE, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- (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, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bei der straßenbegleitenden Bebauung zulässig.
- (2) Die Bruttogeschossfläche ist für das Hofgebäude auf Gst.Nr.: 581 mit max. 550 m² begrenzt.

§ 7 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt. Unabhängig davon gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, unterirdische Räume, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifthauszubauten, Balkone und dergleichen.

§ 8 VERWENDUNGSZWECK

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ bzw. im einem „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) - ausgenommen Einkaufszentren“ möglichen Nutzungen zulässig.

§ 9 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhe (GH) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (GesH) festgelegt.
- (2) Von diesen Höhenfestlegungen ausgenommen sind punktuelle Überhöhungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Kamine, Lüftungsrohre, u. dgl.
- (3) Das Dach für das hofseitige Gebäude auf Gstk. 581 ist als begrüntes Flachdach auszuführen.
- (4) Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau bzw. für das Hofgebäude auf Gst.Nr.: 581 der im Planwerk eingetragene Höhenfixpunkt.
- (5) Für die Baulückenschließung Ecke Maiffredygasse – Alberstraße können Dachaufbauten nur innerhalb der Kontur eines 45° steilen Daches erfolgen.

§ 10 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen ist nur in Tiefgaragen auf den Grundstücken 557/1, 557/2, 557/4, 557/7, 557/8 und auf den Grundstücken Nr. 572/1, 572/2, 572/3, 574, 581 im Rahmen der im Planwerk eingetragenen baulichen Begrenzung Tiefgarage zulässig.
- (2) Auf Gst.Nr. 555 und 556 können KFZ-Abstellplätze durch den Umbau des Bestandsgebäudes errichtet werden.

§ 11 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten, neuen Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind dafür großkronige Laubbäume mit mind. 14/16 lt. Baumschulnorm zu verwenden.

- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht für Erschließung u.dgl. verwendet werden, sind als Grünflächen inklusive Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Tiefgaragen sind mit einer Humusschicht von mindestens 70 cm Höhe zu überdecken.
- (4) Bei Tiefgarageneinbauten ist im Bauverfahren dem Stadtplanungsamt ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

§ 12 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

§ 13

- (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)