

A 14_006058_2015

**04.21.0 Bebauungsplan
Neubaugasse/Bühnengasse/Lendkai/Pflanzengasse**

IV.Bez., KG Lend

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.03.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.21.0 Bebauungsplan Neubaugasse/Bühnengasse/Lendkai/Pflanzengasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 139/2015, in Verbindung mit § 8 und § 89 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 75/2015 und § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Geschlossene Bebauung
gekuppelte Bebauung

§ 3 ABTRETUNGEN

Grundstücksteile, die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen sind, sind in den jeweiligen Bauverfahren in das öffentliche Gut zu übertragen.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im §2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig. Der Ausbau bestehender Dachböden ist jedenfalls zulässig.
- (2) Für die nachstehend angeführten Bauplätze gilt folgender maximaler Bebauungsgrad (ausgenommen Balkonflächen):
Bauplatz aus Grundstück Nr. 1744, 1745, 1748/2 und 1749/2: 0,27.
Bauplatz aus Grundstück Nr. 1758, 1759/1, 1759/2 und 1760: 0,25.

§ 5 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Lifte bei bestehenden Gebäuden, Wintergärten bis 30 m² bei bestehenden Gebäuden, Trafogebäude und dgl.
- (3) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen bzw. Firsthöhen und die Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für Stiegehäuser und Lifte sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte. Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 70 cm begrenzt.
- (5) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.
- (6) Die Penthouse-Rücksprünge von 2,00 m sind jedenfalls einzuhalten.
- (7) Dächer über den Penthouse-Rücksprüngen sind nur als Glasdächer zulässig.
- (8) Dachterrassen über den Penthouse-Geschossen sind nicht zulässig.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige, offene Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Grundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,50 m.
- (6) Dachterrassen sind von den Brandwänden mindestens 1,00 m abzurücken.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist für die Grundstücke Nr. 1748/2, 1749/2, 1758 und 1760 je 56 m² bis 63 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Auf den anderen Bauplätzen über 800 m² sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen.
- (3) Oberirdische Kfz-Stellplätze und Fahrbahnen in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- (4) Je 35 m² Wohnnutzfläche ist ein überdachter Fahrradabstellplatz herzustellen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die im Plan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Im Bauverfahren ist ein Außenanlageplan einzureichen.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die Baumpflanzungen sind mit zumindest mittelkronigen, halbhohen Laubbäumen durchzuführen.
- (5) Die Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Zur Nachbargrundgrenze freistehende Brandwände sind – wenn technisch möglich und der betreffende Nachbar dies nicht ausdrücklich untersagt - durch geeignete Kletterpflanzen (Efeu oder dgl.) flächig zu begrünen.

Pkw-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragenflächen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Sonstiges

- (8) Lärmschutzwände sind beidseitig mittels Rankgewächsen zu begrünen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN UND -HÖHEN

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind nur Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig.
- (2) Dies gilt nicht für Liftzubauten und einmalige Zubauten von Wintergärten bis höchstens 30 m².

§ 11 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Werbeflächen auf den Brandwänden sind nicht zulässig.

§ 12 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)