

# VERORDNUNG

GZ.: A 14-015910\_2016\_0029

## 14.16.0 Bebauungsplan

„Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“  
XIV. Bez., KG Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 11.05.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.16.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Eggenberger Allee – Prangelgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

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

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. 247/1, .565/2, .565/1, .546, 245/6, .64/1, .381, .400, .401 & .663; KG Algersdorf ist die geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Grundstück Nr. 250/16; KG Algersdorf ist eine offene Bebauung an der nördlichen Grundgrenze (zum Gst. Nr. 250/13) zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken sind die offene und die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (4) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,70; davon abweichend ist für das Eckgrundstück Nr. .64/1 ein max. Bebauungsgrad von 1,00 zulässig.
- (2) Innerhalb der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Geschossanzahl, etc.) ist eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig. Ausgenommen hiervon sind die, im Plan gekennzeichneten Bauplätze A und B.

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

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten bei Bestandsobjekten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

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

- (1) Im Plan ist die jeweilige Mindest- und Höchstzahl der zulässigen Geschoße eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 11,50 m
4 G	max. 14,50 m
5 G	max. 17,50 m
6 G	max. 20,50 m
7 G	max. 23,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das jeweils angrenzende Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig; auf den Grundstücken Nr. .381, .400 und .401; KG Algersdorf sind straßenseitig ausschließlich Dachflächen mit einer Dachneigung von min. 30° bis max. 45° zulässig.
- (6) Bei Flachdächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Auf den Grundstücken Nr. .381, .400 und .401; KG Algersdorf sind außenliegende Haustechnikanlagen auf den straßenseitigen Dachflächen nicht zulässig.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Wiedererrichtung der bestehenden Erker auf den Grundstücken Nr. .400 und .401.
- (3) Balkone dürfen über Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien maximal 2,00 m vortreten.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Bei Neubauten an der Eggenberger Allee ist das oberste Geschoss straßenseitig mit einem Rücksprung von min. 1,50 m auszuführen.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (9) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der, zur Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen nicht überdacht werden, ausgenommen innerhalb einer Zone von max. 2,0 m Tiefe entlang der Baugrenzlinien.
- (10) Für die, im Plan gekennzeichneten Bauplätze A (Grundstücke Nr. .98/1, .98/2, 249/2, 249/6, 249/7 und 249/8; KG Algersdorf) und B (Grundstücke Nr. 248/ und 248/3; KG Algersdorf) ist ausschließlich je eine Zufahrt zulässig.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Die, im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind auf gewachsenem Boden zu pflanzen. Der Baumachsabstand zu unterirdischen Einbauten beträgt seitlich mind. 3,0 m. Abweichungen der, im Bebauungsplan eingetragenen Lage der Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Für großkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
- (6) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

- (8) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen auf Gebäuden sind ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Freistehende Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 5,50 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

#### **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig.

#### **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 25.05.2017 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl