

VERORDNUNG

GZ.: A 14-044552/2018/0012

14.27.0 Bebauungsplan

„Georgigasse – Karl-Morre-Straße – Krausgasse – Janzgasse“
 XIV. Bez., KG Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Jänner 2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.27.0 Bebauungsplan „Georgigasse – Karl-Morre-Straße – Krausgasse – Janzgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den § 8, § 11 und § 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 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) gekuppelte Bebauung, geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad werden folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	max. zulässiger Bebauungsgrad
Gst. Nr.: .594	0,60
Gst. Nr.: 257/8 und .510	0,45
Gst. Nr.: 257/9	0,45
Gst. Nr.: .707	0,65
Gst. Nr.: 257/5 und .626	0,65
Gst. Nr.: 257/10	0,50
Gst. Nr.: .527 und .479	0,50

- (3) Innerhalb des Planungsgebietes, gemäß der Festlegungen der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.
- (4) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes (Bauflucht-, Baugrenzlinie, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzlinie hinausragen.
- (4) Über die Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL und DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad. Bei Flachdächern ist ein um 2,0 m vom straßenseitigen Dachsaum zurückversetztes Penthaus möglich.
- (3) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad 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 bis höchstens ein Drittel der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen (z.B. Klimasplitgeräte) sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) vierseitig einzuhausen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe und höher als diese sind nicht zulässig.
- (3) Bei Satteldächern haben die Mindestabstände eingeschnittener Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang 1,50 m zu betragen.
- (4) Straßenseitige Laubengänge und offene Erschließungen sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und im Gebäude integriert, in Hochgaragen, auf Abstellflächen im Freien zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte bezeichnen jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.150 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk Baugesetzes.
- (4) Oberirdische PKW-Stellplätze sind nicht in den Innenhöfen zulässig.
- (5) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (8) Bauplatzübergreifende unterirdische Tiefgaragen sind möglich.
- (9) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §2 (1) Z 24 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (10) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (11) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 ZUFAHRTEN

- (1) Eine KFZ-Zufahrt zum Grundstück 257/5 (KG 63107 Algersdorf) soll nicht über die Georgigasse, sondern über die Karl-Morre-Straße erfolgen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (4) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

- (5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Geländeveränderungen

- (6) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von max. 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen. Oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen sind darzustellen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **31. Jänner 2019** 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