

# VERORDNUNG

GZ.: A 14- 052626/2016

## 05.28.0 Bebauungsplan

### „Brückengasse – Karlauplatz - Fabriksgasse“

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juni 2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.28.0 Bebauungsplan „Brückengasse – Karlauplatz – Fabriksgasse“ 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 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, BAUPLÄTZE

- (1) Geschlossene oder gekuppelte Bebauung,
- (2) Gst.Nr.: 1410: Es ist nordseitig zu Gst.Nr.: 1411 die offene Bebauung an der Grundgrenze zulässig.  
Gst.Nr.: 1405: Es ist südseitig zu Gst.Nr.: 1403 entlang der Baugrenzlinie die offene Bebauung an der Grundgrenze zulässig.
- (3) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) sowie im Altbestand „Backhaus“ (Gst.Nr.: 1405) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig, wobei Flächen die zur Erschließung der Wohnnutzung dienen wie z. B. Eingänge und Stieghäuser in diese Flächen integriert werden können.
- (4) Bauplatz A besteht aus den Grundstücken Nr.: 1410  
Bauplatz B besteht aus dem Grundstück Nr.: 1405, 1406  
Bauplatz C besteht aus den Grundstücken: 1403, 1404  
Bauplatz D besteht aus dem Grundstück Nr. 1401/1, 1401/2, 1402

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTEN

- (1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A: Gst.Nr.: 1410	höchstens: 0,50
Bauplatz B: Gst.Nr.: 1405, 1406	höchstens: 0,55
Bauplatz C: Gst.Nr.: 1403, 1404	höchstens: 0,45
Bauplatz D: Gst.Nr.: 1401/1, 1401/2, 1402	höchstens: 0,65



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

- (1) Laubengänge und Balkone entlang der Baufluchtlinien und entlang der Baugrenzlinien orientiert zum Karlauplatz und der Brückengasse sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Attika sind nicht zulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Die Tiefgaragen sind innerhalb des Planungsgebietes und / oder auf dem Gst.Nr. 1398/2 zu errichten.
- (3) Für den Bauplatz A wurde im Plan die Lage der Tiefgaragen Zu- und Abfahrt festgelegt.
- (4) Für die Bauplätze B, C und D wurden keine Tiefgaragen Zu- und Abfahrten festgelegt.
- (5) Bei Neubauten ist je 65-75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (6) 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.
- (7) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude überwiegend zu integrieren.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (9) Müllplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind gestaltete Platzflächen entlang des Karlauplatzes, oder Flächen, die der Erschließung dienen.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) 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.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungs-fähigem 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.
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 4,5 m.

### **PKW-Abstellflächen**

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

### **Geländeänderungen**

- (9) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von max. +/- 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

### **Sonstiges**

- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (11) Lärmschutzwände sind unzulässig.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

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

Bei den bestehenden straßenbegleitenden Gebäuden entlang der Fabriksgasse und dem Karlauplatz sind Dachgeschossausbauten zulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 20. Juni 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)