

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 LGBI 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBI 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 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 Stiegenhäuser 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, BEBAUUUNGSDICHTE

(1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

 Bauplatz A: Gst.Nr.: 1410
 höchstens: 0,50

 Bauplatz B: GstNr.: 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

- (2) Für den Bauplatz A gilt: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchsten 2,10 festgelegt.
- (3) Für den Bauplatz C und D gilt:
 Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Für Gst.Nr.: 1410 gilt: Für die Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist ungeachtet der Geschossanzahl –zum Gst.Nr 1411 eine Unterschreitung des baugesetzmäßigen Mindestabstandes zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

(1) Für die Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien gelten folgende Höhenfestlegungen:

Maximale Gebäudehöhe: 17,0 m

Maximale Gesamthöhe: bei Flachdächern, flach geneigten Dächern: 20,5 m

bei Satteldach: 23,0 m

- (2) Es sind max. 5 Geschosse zulässig. Darüber hinaus ist ein Dachgeschoss oder ein penthouseartiger Aufbau nach einem Rücksprung von mindestens 2,5 m zulässig.
- (3) Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau, bzw. für den Bauplatz A das angrenzende Niveau der Brückengasse.
- (4) Für den Bauplatz B gilt: Bei Erhalt des Altbestandes "Backhaus" am Karlauplatz ist ein 1-geschossiges Verbindungsbauwerk zum Neubau zulässig.
 Maximale Gebäudehöhe Verbindungsbauwerk: 4,50 m
- (4) Entlang der Fabriksgasse und am Karlauplatz haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (5) Zulässige Dachformen: Flachdach, flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°, Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 41°.
- (6) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (7) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (8) Flachdächer und flach geneigte Dächer 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. Stiegenhäuser und Lifte.
- (9) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 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 m² 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 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m² 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 m² 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 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungs-fähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² 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.

Geländeveränderungen

(9) Geländeveränderungen (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 m² 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)