

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14- 094070/2018/0015

02.16.0 Bebauungsplan

"Kofßgasse - Plüddemanngasse - Am Ring"

II. Bez., KG: 63102 St. Leonhard

IX. Bez., KG: 63124 Waltendorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.09.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.16.0 Bebauungsplan „Kofßgasse – Plüddemanngasse – Am Ring“ 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 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

Für den Bauplatz A gilt:

offene Bebauung

Für die restlichen Grundstücke gelten:

gekuppelte Bebauung

geschlossene Bebauung

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Bauplätze (Bauplätze A, B und C) festgelegt. Die Bauplätze A, B und C bestehen aus mehreren Grundstücken mit einer Hofbebauung.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1852/1 und 1853 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 1137 m².
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke .198, 1/15, 1/14 und .131 der KG Waltendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1799 m².
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke 6/5, 6/6, .239 und 1/9 der KG Waltendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1527 m².
- (5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A	max. Bebauungsgrad: 0,41
Bauplatz B	max. Bebauungsgrad: 0,35
KG Waltendorf; Gst.Nr.: .190	max. Bebauungsgrad: 0,72
KG Waltendorf; Gst. Nr.: 1/8	max. Bebauungsgrad: 0,13
Bauplatz C	max. Bebauungsgrad: 0,48
KG Waltendorf; Gst. Nr.: 1/11	max. Bebauungsgrad: 0,39

- (7) Eine Überschreitung des im gültigen 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) und für Dachraumausbauten zulässig.
- (8) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Ausschließlich für Stiegenhäuser dürfen die Baugrenzlinien hofseitig bis maximal 2,00 m und maximal 50 % der Bauplatzbreite entlang der Koßgasse überschritten werden.
- (2) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m (gem. Eintrag im Plan) von baulichen Anlagen freizuhalten.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten. Davon ausgenommen sind die Grundstücke .238, .242, .10/2, .10/1 der KG Waltendorf. Hier dürfen Balkone maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl, die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.
- (3) Im Plan ist für den Bauplatz A die maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Gesamthöhe
3G + PH	max. 10,50 m	max. 13,50 m

- (4) Zulässige Dachformen: Satteldächer. Ausgenommen davon ist der Bauplatz A. Hier ist ausschließlich ein begrüntes Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis 10° zulässig.
- (5) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen. Davon ausgenommen ist der Bauplatz B. Hier ist das Satteldach Richtung Norden zu erweitern.
- (6) Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 35° bis maximal 45° aufzuweisen.
- (7) Bei Satteldächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren. Für den Bauplatz A gilt: Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (8) Beim Bauplatz A ist ein Penthouse-Geschoss zulässig. Dieses muss mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (9) Für den Bauplatz A gilt: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° 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 bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz. Dachterrassen am Penthouse sind nicht möglich.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Für den Bauplatz A gilt: Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 -75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, EKZ) sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0

und 7,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (5) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (8) 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.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² herzustellen.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mindestens 9,00 m² herzustellen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,00 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m

zu betragen.

PKW-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

Geländeänderungen

- (8) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 03.10.2019 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