

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14- 094171/2018/0035

02.15.0 Bebauungsplan

"Krenngasse - Naglergasse - Herrandgasse - Ruckerlberggürtel"

II. Bez., KG: 63102 St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.01.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.15.0 Bebauungsplan „Krenngasse – Naglergasse – Herrandgasse – Ruckerlberggürtel“ 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

Für den Bauplatz A gilt:
entweder die offene oder die gekuppelte Bebauung nach Osten

Für den Bauplatz B gilt:
entweder die offene oder die gekuppelte Bebauung nach Westen

Für den Bauplatz C und das Grundstück 1659 gelten:
offene Bebauung

Für den Bauplatz D gilt:
Entweder die offene oder die gekuppelte Bebauung nach Osten

Für den bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670) gilt:
entweder die gekuppelte Bebauung nach Osten oder die gekuppelte Bebauung nach Westen

Für den bebaubaren Bereich Krenngasse (Grundstück 1670 und 1669) gilt:
geschlossene Bebauung

Für den Bauplatz E gilt:
gekuppelte Bebauung nach Westen
offene Bebauung

Für die Grundstücke 1645 und 1678 gelten:
gekuppelte Bebauung

Für die Bauplätze F, G, H und die restlichen Grundstücke gelten:
geschlossene Bebauung

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 8 Bauplätze (Bauplätze A, B, C, D, E, F, G, und H festgelegt.
- (2) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke 1651 und 1652 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 544 m².
- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 1653/2, 1653/3 und 1653/4 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 554 m².
- (4) Der „Bauplatz C“ umfasst die Grundstücke 1657 und 1658 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 725 m².
- (5) Der „Bauplatz D“ umfasst die Grundstücke 1665 und 1666 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 391 m².
- (6) Der „Bauplatz E“ umfasst die Grundstücke 1672, 1676/2 und 1677 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 930 m².
- (7) Der „Bauplatz F“ umfasst die Grundstücke 1649/2 und 1650 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 711 m².
- (8) Der „Bauplatz G“ umfasst die Grundstücke 1655/1, 1655/2 und 1656 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 652 m².
- (9) Der „Bauplatz H“ umfasst die Grundstücke 1663 und 1664 der KG St. Leonhard mit einer Gesamtfläche von ca. 574 m².
- (10) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (11) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A	max. Bebauungsgrad: 0,41
Bauplatz F	max. Bebauungsgrad: 0,38
Bauplatz G	max. Bebauungsgrad: 0,27
Bauplatz H	max. Bebauungsgrad: 0,32

- (12) Für die Grundstücke mit der geschlossenen Bebauung und die Grundstücke 1645 und 1678 gilt: 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.
Für den bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), für die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659 ist eine Bebauungsdichte-Überschreitung nicht zulässig.
- (13) Innerhalb der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Gebäudehöhen und der Gesamthöhen können die baugesetzlichen Abstände unterschritten werden.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten. Davon ausgenommen sind die Grundstücke 1683/1, 1684/1, 1685/2, 1688, 1687, 1649/2, 1648/1, 1647/1 der KG St. Leonhard. Hier dürfen Balkone maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (3) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (4) Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.) dürfen die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz nicht unterschreiten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, 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.
- (2) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen und Gesamthöhen.

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe	Gesamthöhe
2G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3G	max. 10,50 m	max. 14,00 m

- (3) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (4) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Zulässigen Dachformen für die gekuppelte und die geschlossene Bebauung entlang der Naglergasse, Krenngasse, am Ruckerlberggürtel und am Schillerplatz:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Davon ausgenommen sind der bebaubare Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659. Hier sind Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (6) Satteldächer haben eine Neigung von mindestens 35° bis maximal 45° aufzuweisen.
- (7) Bei Flachdächern ist ein Penthouse-Geschoss zulässig, dieses muss mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (8) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen. Davon ausgenommen sind der bebaubare Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), die Bauplätze A, B, C, D, E und das Grundstück 1659.
- (9) Bei Satteldächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren. 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.
- (10) 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. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Bei dem bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), bei den Bauplätzen A, B, C, D, E und dem Grundstück 1659 hat das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge annähernd quadratisch bis leicht rechteckig (max. 2:3) zu sein.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten. Bei dem bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), bei den Bauplätzen A, B, C, D, E und dem Grundstück 1659 sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Hauptgebäude integriert oder in freier Aufstellung 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 70-80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Für Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,2 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 4,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) 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.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 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 mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.

(5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 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.

(7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

(8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

(9) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

(10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

(11) 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.

Geländeveränderungen

(12) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 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

- (13) 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 max. 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Bei dem bebaubaren Bereich Herrandgasse (Grundstück 1670), bei den Bauplätzen A, B, C, D, E und dem Grundstück 1659 sind Müllsammelstellen überwiegend im Hauptgebäude integriert beziehungsweise in der Nähe des Hauptgebäudes zu errichten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 16.01.2019 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