

VERORDNUNG

GZ.: A14-018936/2018/0027

06.16.0 Bebauungsplan Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz- Kopernikusgasse-Kronesgasse

6.Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **06.16.0 Bebauungsplan „Münzgrabenstraße-Dietrichsteinplatz-Kopernikusgasse-Kronesgasse“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 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) Offene Bebauung
- für Gst.-Nr.1522 zu Gst.-Nr.1535/2 - max. Tiefe 10,0m von der Kopernikusgasse aus gemessen,
 - für Gst.-Nr.1536 zu Gst.-Nr.1535/2
 - für Gst.-Nr.1532/3 zu Gst.-Nr.1532/1
 - für Gst.-Nr.1531, 1528 u. 1527/1 zu Gst.-Nr.1532/1
- gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden Bauplätze festgelegt, die aus folgenden Grundstücken der KG Jakomini bestehen:
- Bauplatz 1 Grundstück Nr. 1527/3+1527/4
 - Bauplatz 2 Grundstück Nr. 1525/1+1527/2
 - Bauplatz 3 Grundstück Nr. 1525/2+1524
 - Bauplatz 4 Grundstück Nr. 1521+1523
 - Bauplatz 5 Grundstück Nr. 1532/1+1532/2
- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

(3) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

| | | |
|----------------------|----|------|
| Gst.-Nr. 1531 | BG | 0,65 |
| Gst.-Nr. 1530 | BG | 0,94 |
| Gst.-Nr. 1529 | BG | 0,80 |
| Gst.-Nr. 1528 | BG | 0,70 |
| Gst.-Nr. 1527/1 | BG | 0,70 |
| Bauplatz 1 | BG | 0,40 |
| Bauplatz 2 | BG | 0,80 |
| Bauplatz 3 | BG | 0,70 |
| Bauplatz 4 | BG | 0,55 |
| Gst.-Nr. 1522 | BG | 0,75 |
| Gst.-Nr. 1537+1538/1 | BG | 0,78 |
| Gst.-Nr. 1536 | BG | 0,60 |
| Gst.-Nr. 1535/2 | BG | 0,55 |
| Gst.-Nr. 1532/3 | BG | 0,85 |
| Bauplatz 5 | BG | 0,40 |

(4) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Bebauungsgrad, Gebäudehöhen, Geschossanzahl, Dachformen etc.) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude, Nebengebäude und Flugdächer festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie geringfügige Überschreitungen bei untergeordneten erdgeschossigen Windfängen und dergleichen.
- (3) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig
- (4) Balkone und auskragende Terrassen dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.
Ausnahme: Die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzlinie im Südwesteck (Gst.-Nr.1521) ist nicht zulässig.
- (5) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

(1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen bzw. bei Gst.-Nr.1537, 1538/1 u. 1535/2 tw. Gebäudehöhen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

| Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe = straßenseitige Traufhöhe bei Satteldächern und Gesamthöhe bei Flachdächern: | Gebäudehöhe = hofseitige Traufhöhe bei Satteldächern: | Gesamthöhe = Firsthöhe bei Satteldächern) |
|----------------------------------|--|--|--|
| 2 G u DG | max. 8,50m | max. 10,00m | max. 13,50m |
| 3 G u.3G+DG 3G Gst.-Nr.1535/2 | max. 11,00m max. 13,00m | max. 12,50m | max. 16,00m |
| 4 G | | max. 13,50m | max. 16,00m |
| 5 G+DG | max. 17,00m | max. 17,00m | max. 22,00m |

- (2) Höhenbezugspunkt: jeweiliges Gehsteigniveau.
- (3) Zulässige Dachformen sind im Planwerk eingetragen: straßenbegleitend als Satteldächer (ausgenommen Pultdach Gst.-Nr.1537, 1538/1 u. 1535/2) mit einer straßenseitigen Dachneigung von 33° bis 45° und einer hofseitigen Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Alle verbleibenden Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen.
- (4) Bei Satteldächern und Pultdächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (5) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° 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 in einem maximalen Ausmaß von 30% des jeweiligen Bauplatzes.
- (7) Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes bzw. innerhalb des Gebäudes zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige 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 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 1,50 m vortreten.
- (6) Nebengebäude und Flugdächer sind unzulässig.
- (7) Lärmschutzwände sind unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert zu errichten. Ausgenommen davon ist die Gst.Nr. 1535/2 (Feuerwehrrnutzung).
- (2) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. §89(4) des Baugesetzes.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 85-95 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn zwischen 0,1 und 0,2 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser) sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 1,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. 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 überwiegend in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad entspricht maximal dem Ausmaß vom jeweiligen Bebauungsgrad (ausgenommen Bauplatz 11 bei Feuerwehrrnutzung).
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die/der Mindestbreite/radius einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume sowie für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Stützmauern dürfen eine Höhe von 50cm nicht überschreiten.
- (8) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich in Form von Einzelbuchstaben im Erdgeschoss an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils im öffentlichen Interesse gebietet (z.B. Feuerwehr...) sind höhere Einfriedungen zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 23.07.2020 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