

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: 14-076870/2017/0036

03.23.0 Bebauungsplan

„Lindweg“

III. Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.10.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.23.0 Bebauungsplan „Lindweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) 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
gekuppelte Bebauung (zum Gst. Nr. 770; KG Geidorf)
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A (Gst. Nr. 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788/2; KG Geidorf)	ca. 2.730 m ²
Bauplatz B (Gst. Nr. 788/1, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795; KG Geidorf)	ca. 977 m ²

- (2) Bebauungsgrad höchstens: 0,7
- (3) Für die folgenden Teilbereiche des Planungsgebietes wird die Bebauungsdichte gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz A:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,35
Bauplatz B:	Bebauungsdichte min. 0,60 - max. 1,20

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien, sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
4 G	max. 16,0 m
5 G	max. 19,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung GZ.: 003680/2017 Stadt Graz, Stadtvermessung.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Eine Dachnutzung über dem 5. Geschoss ist nicht zulässig.
- (7) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen nicht über die straßenseitigen Baufluchtlinien vortreten.
- (3) Balkone dürfen über Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien maximal 2,0 m vortreten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten. Außerhalb von Tiefgaragen dürfen max. 25 PKW-Abstellplätze errichtet werden.
- (2) Für den im Plan gekennzeichneten Bauplatz A sind maximal zwei Zufahrten zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen und Anlieferungsbereiche für gewerbliche Nutzungen sind einzuhausen.
- (4) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Bei Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubau von Ladengeschäften und Geschäftshäusern sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 6,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten für Gastgewerbe sind je Besucherplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

- (5) 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.
- (6) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (9) Sämtliche Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken, ausgenommen im Bereich von PKW-Abstellflächen im Freien (gemäß Eintragung im Plan).
- (4) Je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (7) Für breitkronige, hochstämmige Bäume 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. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (8) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume 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. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (9) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

(10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Am Bauplatz A ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig.
- (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 ausschließlich Umbauten und Umnutzungen zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 02.11.2020 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