

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14-013034/2020/0023

### 14.32.0 Bebauungsplan

„Handelstraße – Herbersteinstraße – Villenstraße – Burenstraße“

XIV. Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom \_\_\_\_\_, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.32.0 Bebauungsplan „Handelstraße – Herbersteinstraße – Villenstraße – Burenstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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

- (1) Offene Bebauung
- (2) Auf dem Baufeld A (zwischen Gst. Nr. 277/5 und 276/4) und dem Baufeld B (zwischen Gst. Nr. .923 und 284/13 bzw. zwischen 284/13 und 286/4) ist die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu betragen.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, ABSTÄNDE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad: höchstens: 0,40
- (3) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den Baufeldern A und B zulässig.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

Im Plan sind die Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl und die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt.  
Für die Grundstücke 284/1, .920, .921 wird 362,00 m üA als Höhenbezugspunkt für Hauptgebäude gemäß Luftbildauswertung vom April 2021 Stadt Graz, Stadtvermessung festgelegt.  
Für die Grundstücke 828/11, 282/17, .475 wird 362,40 m üA als Höhenbezugspunkt für Hauptgebäude gemäß Luftbildauswertung vom April 2021 Stadt Graz, Stadtvermessung festgelegt.  
Für die übrigen Grundstücke gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau als Höhenbezugspunkt. Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (3) 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.
- (4) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad ist ein Penthouse-Geschoss unzulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

#### **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen nicht über die straßenseitigen Baugrenzlinien vortreten.
- (3) Bei Gebäuden in gekuppelter Bebauung ist bei hofseitigen Balkonen 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.

#### **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 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) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (7) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.  
Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

### Pflanzungen, Bäume

- (2) Je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) 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) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt für
 

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

### PKW-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu

betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.

### **Geländeänderungen**

- (9) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5m zulässig.  
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.  
Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

### **Sonstiges**

- (10) Lärmschutzwände sind unzulässig.  
(11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.  
(2) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzenlinien zu errichten.  
(3) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.  
(4) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.

## **§ 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.  
Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

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