

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-013042/2020/0010

### 14.34.0 Bebauungsplan

#### „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“

XIV. Bez. KG 63107 Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25. Februar 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.34.0 Bebauungsplan „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“ 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 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) geschlossene Bebauung
- (2) gekuppelte und geschlossene Bebauung für die Grundstücke 256/18, 256/20, 256/8 und 256/13 (alle KG 63107)

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	max. zulässiger Bebauungsgrad
Gst. Nr.: 256/8, KG 63107	0,30
Gst. Nr.: .643, KG 63107	0,40
Gst. Nr.: .584, KG 63107	0,60
Gst. Nr.: .154, KG 63107	0,80
Gst. Nr.: 256/19, KG 63107	0,60
Gst. Nr.: 256/20, KG 63107	0,50
Gst. Nr.: 256/18, KG 63107	0,55
Gst. Nr.: 256/13, .217, KG 63107	0,55

- (3) Innerhalb der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Geschossanzahl, Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen, Dachformen, etc.) ist eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig.
- (4) Innerhalb des Planungsgebietes, gemäß den Festlegungen der Baugrenz- und Baufluchtlinien sowie der Gesamthöhen und der Höhenzonierungslinien, sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

**§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie die Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgarageneinfahrten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragenentlüftungsschächte und dergleichen.
- (3) Über die Baufluchtlinie hervortretende Gebäude- (z.B. Balkone, Erker, Loggien etc.) oder Fassadenteile sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzlinie vortreten.

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gesamthöhen:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
4 G	max. 14,0 m
5 G	max. 17,0 m

Höhenbezugspunkt ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade der jeweiligen Gebäude.

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad.  
Bei Gebäuden mit einem zurückspringenden Geschoß im Dachbereich hat der Rückversatz des zurückspringenden Geschoßes straßen- und hofseitig mindestens 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zu betragen.
- (4) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückversetzten Geschoßen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes auszuführen.
- (5) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, sowie technisch erforderliche

Ausbildungen, wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens ein Drittel der Dachflächen pro Bauplatz.

- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen.
- (8) Dachterrassen auf Penthäusern sind nicht zulässig.

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

- (1) Straßenseitige offene vertikale (z.B. Stiegehäuser) sowie offene horizontale (z.B. Laubengänge) Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone in der Höhe der Dachtraufe und höher als diese sind nicht zulässig.
- (4) Bei Satteldächern haben die Mindestabstände eingeschnittener Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang 1,50 m zu betragen.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,9 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Oberirdische PKW-Stellplätze sind in den Innenhöfen nicht zulässig.
- (8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (9) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (10) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (11) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (12) Müllräume sind gebäudeintegriert anzuordnen.
- (13) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

## **§ 8 ZUFAHRTEN**

- (1) KFZ-Zufahrten zum Grundstück 256/8, KG 63107 Algersdorf und zum Grundstück 256/18, KG 63107 Algersdorf dürfen nicht über die Georgigasse erfolgen.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (2) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (3) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen. 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.).
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

### **PKW-Abstellflächen**

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.  
Bei groß-mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (10) Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig.

### **Geländeänderungen**

- (11) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

### **Sonstiges**

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen, oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung,

Baumpflanzungen und Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern sowie Kinderspielplätze sind darzustellen.

## **§ 10 SONSTIGES**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich bis zu einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.  
Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 1,50 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.  
Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.

### **Einfriedungen**

- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

## **§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE**

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

## **§ 12 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 10. März 2021 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