

VERORDNUNG

2. Entwurf

GZ.: A 14-019397/2018/0083

03.25.0 Bebauungsplan

„Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“
III. Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom xx.xx.2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.25.0 Bebauungsplan „Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 45/2022 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 45/2022 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) Auf dem Grundstück Nr. 2457; KG Geidorf ist ausschließlich eine offene Bebauung an den Grundgrenzen zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken Nr. 2435, 2455, sowie Nr. 2397 und 2413, sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; alle KG Geidorf ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die geschlossene Bebauung zulässig.
- (4) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (1) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (2) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) zulässig.

- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,20 festgelegt.
- (4) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgargenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) eingetragen. Hofseitige Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen die Traufhöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf das jeweilige straßenseitige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- (5) Davon abweichend sind Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° ausschließlich für hofseitige Gebäudeteile und Zubauten bei Gebäuden in der Zinzendorfgasse und Halbärthgasse zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° im Gebäude zu integrieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Balkone sind als überwiegend auskragende Konstruktion auszuführen.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (6) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf zulässig. Diese sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung ist zulässig.
- (3) Offene PKW-Abstellplätze sind nicht zulässig.
- (4) Auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf ist je 90 - 110 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
Beim Neubau von Wohnheimen ist ein PKW-Abstellplatz je 6 Heimplätzen herzustellen.
- (5) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (6) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (9) 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.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m
- (6) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (7) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 9 SONSTIGES

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 gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **xx.xx.2023** in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Hinweis zur Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr