

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 221388/2022/0017

04.43.0 Bebauungsplan

„Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse“

IV. Bez., KG 63104 Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16. November 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.43.0 Bebauungsplan „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat eine Wohnungsnutzfläche von 30,00m² zu betragen.

§ 3 BAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Der Bauplatz A umfasst die Grundstücke 1684/1, 1684/8, 1684/9, 1684/10, 1685, 1686/1, 1687/4 und 1687/5, alle KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 1974 m².
- (2) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (3) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes nicht zulässig.
- (4) Für den Bauplatz A ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde.
- (5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A	max. Bebauungsgrad: 0,4
------------	-------------------------

- (7) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (8) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschoß betragen.
- (4) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, EG-Zone

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- (4) Die Hauptfirstrichtung der Satteldächer hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (5) Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) Die Geschosshöhe der Erdgeschosse hat bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 3,80 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone 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 sind nicht zulässig.
Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgauben hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (4) Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Steildächern sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.

- (6) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Bei Neubauten, Umbauten und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 1678/4, 1686/1, 1684/1, 1684/8 und 1684/9; alle KG Lend zulässig. Diese sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Offene, oberirdische PKW-Abstellplätze sind nicht zulässig.
- (3) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (4) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (5) Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (7) 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) Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,00 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,00 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,00 m

 zu betragen.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5m nicht überschreiten. 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 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich, bis zu einer maximalen Oberkante von 5,00 m, an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen sind als Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m² zulässig.
- (3) Werbepylone sind nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30. November 2023 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:
Elke Kahr
(elektronisch unterschreiben)