

VERORDNUNG

GZ.: A 14 – 076290/2020/0019

17.25.0 Bebauungsplan

„Herrgottwiesgasse 269 ff“
XVII.Bez., KG Rudersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 30.03.2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.25.0 Bebauungsplan „Herrgottwiesgasse 269 ff“ 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 (Einfriedung 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. 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) Offene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Für das Bebauungsplangebiet wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von min. 47,0 m² festgelegt.
- (4) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind entweder ein oder zwei Gemeinschaftsräume mit einer gesamten Nutzfläche von mind. 90,0 m² vorzusehen.
- (5) In der im Plan eingetragenen Fläche im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, GESAMTFLÄCHEN DER GESCHOSSE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 5 Bauplätze (Bauplätze A, B, C, D und E) festgelegt.

(2)	Bauplatzgröße	Gesamtfläche der Geschoße
Bauplatz A	7.801 m ²	4.772 m ²
Bauplatz B	4.408 m ²	3.249 m ²
Bauplatz C	4.435 m ²	4.666 m ²
Bauplatz D	2.177 m ²	2.110 m ²
Bauplatz E	2.172 m ²	2.110 m ²

Eine Zusammenlegung von Bauplätzen lt. zeichnerischer Darstellung (Plan) ist zulässig.

(3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

(4) Bebauungsgrad: höchstens 0,4

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien sowie die Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Trafostationen, Tiefgaragenentlüftungsschächte, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

(3) Balkone dürfen maximal 1,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

(4) Abstandsunterschreitungen innerhalb des Planungsgebietes sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.).

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 4,50 m	max. 4,50 m
3 G	max. 12,00 m	max. 14,50 m
4 G	max. 15,00 m	max. 17,50 m
5 G	max. 18,00 m	max. 20,50 m

(2) Die festgelegten Gebäudehöhen und Gesamthöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Geländeaufnahme (Kataster und Luftbildauswertung) Stadt Graz, Stadtvermessungsamt. Für die einzelnen Bauplätze werden folgende Höhenbezugspunkte im Präzisionsnivellement festgelegt.

Bauplatz A	338,20 m
Bauplatz B	338,60 m
Bauplatz C	338,10 m
Bauplatz D	338,20 m
Bauplatz E	338,40 m

(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

- (4) Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
- (5) Die Nutzung der Dachflächen über dem Penthouse-Geschoss (z.B. Dachterrassen) ist nicht zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Baukörper.
- (7) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Diese Festlegung gilt nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen.
- (8) Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen über dem obersten Geschoss zulässig. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 1,0 m über Oberkante Dach betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitig als auch zum nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohngebiet sind offene Laubengänge nicht zulässig.
- (2) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (3) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (4) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten. Offene Abstellflächen sind am Baufeld A in unmittelbarer Nahlage zur Straße anzuordnen.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und zu begrünen.
- (3) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (4) Bei Neubauten ist je 50 - 60 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (5) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (6) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

- (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) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und 50 m² bei anderen Nutzungen ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (10) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer vertraglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung wird mit 40% begrenzt.
- (3) Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (5) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (7) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² 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.).
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 zu betragen.
 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
 Bei Vorlegen eines Außenanlagenplanes unter Einbindung eines professionellen Freiraumplaners können diese Abstände unterschritten werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (10) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.
- (11) 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.

Geländeveränderungen

- (12) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und Baumpflanzungen zulässig.
- (13) Zur Herstellung eines Geh- und Radweges entlang der Herrgottwiesgasse und im Nahbereich derselben sind Geländeänderungen im Ausmaß von max. 1,5 m zulässig.
- (14) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Stützmauern entlang der Herrgottwiesgasse und im Bereich der südwestlichen Grundgrenze, die mit einer maximalen Höhe von 1,5 m begrenzt sind.
- (15) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (16) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (17) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Nur entlang der östlichen Grundgrenze ist eine Lärm- und Sichtschutzwand mit einer Gesamthöhe von max. 2,50 m zum angrenzenden Gewerbegebiet möglich. In westlicher Richtung ist die Sichtfläche der Lärmschutzwand durch direkten Bewuchs mit standortgerechten Rankgewächsen dauerhaft vollflächig zu begrünen.
- (2) Müllsammelstellen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinsen anzuordnen oder als Unterflurmüllsammelstelle zu konzipieren.
- (3) Werbeanlagen sind bis zu einer Oberkante von +5,0 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade in Form von Schriftzügen/Einzelbuchstaben zulässig.
- (4) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.

- (5) Am Bauplatz A ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 13.04.2023 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