

VERORDNUNG

GZ.: A 14 – 108368/2021/0022

03.21.0 Bebauungsplan

„Leechgasse - Geidorfgürtel - Schubertstraße“
III.Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 06.07.2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.21.0 Bebauungsplan „Leechgasse - Geidorfgürtel - Schubertstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. 84/2022 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. 108/2022 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, NUTZUNGEN

- (1) Offene Bebauung, gekuppelte Bebauung, geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst. Nr. 2590/9 und 2590/6, EZ 977	max. Bebauungsgrad: 0,30
Gst. Nr. 2590/12, 2590/13 und 2590/4, EZ 1271	max. Bebauungsgrad: 0,28
Gst. Nr. 2615/2, EZ 988	max. Bebauungsgrad: 0,38
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.

- (4) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.
- (5) Für das Gst. Nr. 2615/2, EZ 988 ist die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.
- (6) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Trafostationen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Einbringöffnungen für technische Einrichtungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Für das Gst. Nr. 2615/2, EZ 988 ist die Errichtung eines eingeschossigen Verbindungsganges zum Bestandsgebäude Leechgasse 21 zulässig. Die Breite des Verbindungsganges wird auf 4,00 m beschränkt und die Durchfahrthöhe hat mindestens 5,00 m zu betragen.
- (4) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt. In Zusammenhang mit Tiefgaragen ist die Anordnung von technischen Einbauten (Be- und Entlüftung, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen u. dgl.) sowie Maßnahmen zur Baugrubensicherung bis zu 1,5 m außerhalb der unterirdischen Grenzlinien zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und/oder Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Für die Gst. Nr. 2590/11 2615/7, EZ 1498 beziehen sich die angeführten Gebäude- und Gesamthöhen auf den Höhenbezugspunkt: $\pm 0,00 = 367,30$ m ü.A., für das Gst. Nr. 2615/2, EZ 988 gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Geländeniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,20 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,90 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (5) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (6) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.

- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 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) Über die straßenseitigen Bauflucht- und Baugrenzenlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist 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.
- (5) Bei Satteldächern und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das Penthouse-Geschoss mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.
- (9) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist:
 - für Wohnnutzung 1 PKW-Stellplatz je 70 – 85 m² Wohnnutzfläche
 - für Gewerbe- und Handelsbetriebe je Arbeitsplatz von 0,13 bis 0,24 PKW-Stellplätze für Dienstnehmer:in und von 0,04 bis 0,08 PKW-Stellplätze für Besucher:innen,

- für Dienstleistungsbetriebe (Büro- und Verwaltungsgebäude) je Arbeitsplatz von 0,13 bis 0,24 PKW-Stellplätze für Dienstnehmer:in und von 0,07 bis 0,25 PKW-Stellplätze für Besucher:innen-Gruppen,
 - für öffentliche Bauten je Arbeitsplatz von 0,04 bis 0,24 PKW-Stellplätze für Dienstnehmer:in und von 0,01 bis 0,05 PKW-Stellplätze für Student:in herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (3) 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.
 - (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. §89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
 - (5) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume
 - (6) In den Höfen sind oberirdische PKW-Abstellplätze nicht zulässig. Für das Gst. Nr. 2615/2, EZ 988 sind im Zuge von Zu- und Umbauten die oberirdischen PKW-Stellplätze bis auf maximal 4 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zu entfernen. Die entfallenden oberirdischen PKW-Stellplätze können in einer Tiefgarage ersetzt werden.
 - (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.
 - (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
 - (9) Für Neubauten und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
 - (10) 15% der Fahrradabstellplätze sind für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 40% begrenzt. Davon ausgenommen sind die Liegenschaften Geidorfgürtel 22 (Gst. Nr. 2590/5, EZ 1500) und Geidorfgürtel 24 (Gst. Nr. 2590/8, 2590/3, EZ 1499), für die ein Grad der Bodenversiegelung mit maximal 60% festgelegt wird.

Erhaltenswerter Baumbestand

- (3) Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten.
- (4) Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (5) Im Bauverfahren ist die Beauftragung einer ökologischen Bauaufsicht vorzuschreiben.

Pflanzungen, Bäume

- (6) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen der Lage sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (7) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (8) Pro 150 m² unbebauten Bauplatz ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 250m² ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zumindest jeder vierte Baum muss ein großkroniger Baum, Mindeststammumfang 18/20 cm, sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (9) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (10) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² 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 sickertfähigen Belag zu sichern.
- (11) 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.
- (12) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen, unterbaute Freibereiche

- (13) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 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.

Geländeänderungen

- (14) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus 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 im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (15) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (2) Auf dem Gst. Nr. 2615/2, EZ 988 ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
- (3) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.
- (7) Unterflur-Müllsysteme sind unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) 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. Zubauten sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 20.07.2023 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