

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14-043129/2022/0021

### 04.40.0 Bebauungsplan

„Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße – Gabelsbergerstraße“

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.40.0 Bebauungsplan „Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße – Gabelsbergerstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 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 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, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Baufeld A ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Baufeld B ist ausschließlich eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Auf dem Grundstück Nr. 283/2; KG Lend ist ausschließlich eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.
- (4) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die geschlossene Bebauung zulässig.
- (5) In den, im Plan eingetragenen, Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

#### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung zwei Baufelder („A“ und „B“) festgelegt.
- (2) Das Baufeld „A“ umfasst die Grundstücke Nr. 285/7, 285/16, 285/17, 285/18, 285/19 und 285/20 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 1.947 m<sup>2</sup> (Nettofläche).
- (3) Das Baufeld „B“ umfasst die Grundstücke Nr. 283/1, 285/2, 417/1 und 419 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 2.355 m<sup>2</sup>.
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

- (5) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (6) Die Bebauungsdichte für das Baufeld A wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,26 festgelegt.
- (7) Bei den übrigen Grundstücken ist eine Überschreitung des, im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (8) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.

#### **§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE**

- (1) Im Plan sind die Bauflucht-, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,50 m über die Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Auf dem Grundstück Nr. 428; KG Lend sind über die Baugrenzl原因e vorkragende Bauteile (wie Erker, Balkone, Vordächer u. dgl.) unzulässig; in diesem Bereich sind ausschließlich Fenster (auch französische Balkone) und Loggien zulässig.
- (5) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Gebäudeabstände zulässig.

#### **§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 8,50 m
5 G	max. 17,50 m
8 G	max. 26,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf das jeweilige straßenseitige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder als Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (5) 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. Stiegenhäuser und Lifte.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.

- (7) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 3,00 m 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 Straßenfluchtlinie hervortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- (3) Balkone sind als überwiegend auskragende Konstruktion auszuführen.
- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (6) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (7) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Erdgeschosszonen mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (5).
- (8) Feuermauern sind überwiegend mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; allenfalls ist für die Umsetzbarkeit der Bepflanzung eine entsprechende Hilfskonstruktion zu errichten.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung, zu errichten.
- (2) Tiefgaragen können allfällige Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (3) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neubau von Ladengeschäften, Geschäftshäusern und Gastgewerbe sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Offene PKW-Abstellplätze sind nicht zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (8) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (10) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (4) 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.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) 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

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.
- (7) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (8) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## § 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (3) 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 Sanierungsmaßnahmen und Umbauten zulässig.

## § 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **05.10.2023** 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